

**หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

**วันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น.
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)
ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563**

ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนผ่านระบบ E-AGM ได้ตั้งแต่วันจันทร์ที่ 15 ธันวาคม 2568
เวลา 09.00 น. จนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ และเข้าสู่ระบบเพื่อเข้าร่วมประชุมได้
ตั้งแต่วันที่ 13.00 น. ของวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เป็นต้นไป

ติดต่อสอบถามได้ที่

ฝ่ายเลขานุการบริษัท

โทรศัพท์ 02 483 0000 ต่อ 0507, 4372, 0504

อีเมล TH.FPT.CS@frasersproperty.com

สารบัญ

เอกสารแนบ	รายการ	หน้า
	หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569	1
เอกสารแนบ 1	สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568	17
เอกสารแนบ 2	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบ QR Code	38
เอกสารแนบ 3	ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการ	39
เอกสารแนบ 4	ข้อมูลประวัติและประสบการณ์ของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2569	51
เอกสารแนบ 5	แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)	53
เอกสารแนบ 6	สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นใน บริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2)	57
เอกสารแนบ 7	รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำ รายการที่เกี่ยวข้องกัน	76
เอกสารแนบ 8	ข้อบังคับของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น	234
เอกสารแนบ 9	ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และการมอบฉันทะ	237
เอกสารแนบ 10	ข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของ ผู้ถือหุ้นและนิยามกรรมการอิสระ	243
เอกสารแนบ 11	แบบฟอร์มขอรับแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบหนังสือ	248
เอกสารแนบ 12	หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.	249

ที่ FPT 2026/004

วันที่ 17 ธันวาคม 2568

- เรื่อง ขออนุมัติประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569
เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 1)
 2. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบ QR Code (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 2 และ 3)
 3. ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการ (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 5)
 4. ข้อมูลประวัติและประสบการณ์ของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2569 (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 7)
 5. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 8)
 6. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือ ช้างชลบุรี จำกัด (บัญชี 2) (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 9)
 7. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ประกอบการพิจารณาครั้งที่ 9)
 8. ข้อบังคับของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
 9. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และการมอบฉันทะ
 10. ข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น และนิยามกรรมการอิสระ
 11. แบบฟอร์มขอรับแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบหนังสือ
 12. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติให้เรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงรูปแบบเดียว ด้วยใช้ระบบการประชุมและการลงคะแนนเสียงออนไลน์ของบริษัท ควิดแลบ จำกัด (Quidlab E-meeting & Voting) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ โดยมีระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568

วัตถุประสงค์และเหตุผล

วาระนี้กำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นร่วมกันพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 โดยบริษัทได้มีการจัดทำรายงานการประชุมดังกล่าวและส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ <https://www.frasersproperty.co.th> แล้ว โดยมีรายละเอียดตามสำเนารายงานการประชุมปรากฏตามเอกสารแนบ 1

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าได้มีการบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ไว้อย่างถูกต้องแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 ให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 รับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2**รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568****วัตถุประสงค์และเหตุผล**

เพื่อให้เป็นไปตามข้อ 33 ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณารับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ บริษัทได้สรุปผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ซึ่งเกิดขึ้นในรอบปี 2568 โดยมีรายละเอียดปรากฏอยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 ตามเอกสารแนบ 2

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 รับทราบแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 ซึ่งได้สรุปผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญซึ่งเกิดขึ้นในรอบปี 2568

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3**พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568****วัตถุประสงค์และเหตุผล**

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 112 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) และข้อ 36 ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงบดุล (งบแสดงฐานะการเงิน) และงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบบัญชีของบริษัท เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติและต้องจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบให้เสร็จก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้จัดทำงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ของบริษัท ได้แก่ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ได้ตรวจสอบและรับรองแล้ว ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีรายละเอียดปรากฏอยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 ตามเอกสารแนบ 2

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 พิจารณานุมัติงบประมาณฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทแล้ว

การลงมติ

วาระนี้จะได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4

พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

วัตถุประสงค์และเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามข้อ 33 ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินกำไร และตามมาตรา 116 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และข้อ 41 ของข้อบังคับของบริษัท ที่กำหนดให้บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,710.84 ล้านบาท และมีทุนสำรองตามกฎหมายตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 371.08 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมายครบจำนวนแล้ว ดังนั้น บริษัทจึงไม่ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรองเพิ่มเติมสำหรับการจ่ายเงินปันผล บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ หลังจากการหักทุนสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามข้อบังคับของบริษัทและตามกฎหมายแล้ว ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ ฐานะทางการเงิน แผนการดำเนินงาน แลแผนการลงทุนในแต่ละปีของบริษัทและบริษัทในเครือตามความจำเป็น ความเหมาะสม และข้อพิจารณาอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

ในปี 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมจำนวน 1,454.53 ล้านบาท โดยมีกำไรสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จำนวน 1,460.76 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาตามมาตรา 115 แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และตามข้อ 40 ของข้อบังคับของบริษัท คณะกรรมการจึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.32 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,319.28 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 742.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 50.8 ของกำไรสุทธิ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยสามารถเปรียบเทียบกับการจ่ายเงินปันผลในปีที่ผ่านมาได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.32	0.31	0.40
รวมเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น	742.17	718.98	927.71
กำไรสุทธิตามงบการเงินรวม	1,454.53	1,467.01	1,860.57
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,460.76	1,438.03	1,851.56
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(6.23)	28.98	9.01
อัตราการจ่ายเงินปันผล-ร้อยละของกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	50.8	50.0	50.1

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.32 บาทต่อหุ้น จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันจันทร์ที่ 8 ธันวาคม 2568 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันศุกร์ที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569

การจ่ายเงินปันผลข้างต้นจะจ่ายจากกำไรสุทธิและกำไรสะสมหลังหักภาษีเงินได้ในอัตราร้อยละ 20 ดังนั้น เครดิตภาษีเงินปันผลเท่ากับเงินปันผลคูณยี่สิบส่วนแปดสิบ ซึ่งผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสามารถขอเครดิตภาษีคืนได้ (ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาจะได้รับเครดิตภาษีเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่ประมวลรัษฎากรมาตรา 47 ทวิ กำหนด)

ประเภทเงินปันผล	การจ่ายจากกำไรสุทธิของกิจการ	อัตราปันผล
อัตราได้รับเครดิต	อัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ	0.32
อัตราไม่ได้รับเครดิต	กำไรสุทธิของกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล (BOI)	0

อนึ่ง การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2568 เป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.32 บาท ทั้งนี้ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลคือวันจันทร์ที่ 8 ธันวาคม 2568 และบริษัทกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันศุกร์ที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลในอัตราดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นว่าเหมาะสม และเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยคิดเป็นประมาณร้อยละ 50.8 ของกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ตามงบการเงินรวมของกิจการ การจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.32 บาทนี้ จะมากกว่าปี 2567 โดยในปี 2567 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลเท่ากับ 0.31 บาทต่อหุ้น รวม 718.98 ล้านบาท สัดส่วนที่จ่ายคิดเป็นร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จากงบการเงินรวมของกิจการ

การลงมติ

วาระนี้จะได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5

พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2569

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ข้อ 15 ของข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และตามมาตรา 71 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และข้อ 17 ของข้อบังคับของบริษัท กำหนดไว้ว่า ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับสัดส่วน 1 ใน 3 กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจากจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีต่อ ๆ ไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้น อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้ ในปัจจุบันบริษัทมีกรรมการรวม 9 ท่าน ซึ่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ครั้งนี้ มีกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-ตำแหน่ง

1. นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
3. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ กรรมการ, กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 จึงสมควรพิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 3 ท่าน โดยบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกและเสนอรายชื่อต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ในช่วงระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568 ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่หลักเกณฑ์การดำเนินการดังกล่าว รวมถึงแบบเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทบนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ซึ่งเมื่อพ้นกำหนดเวลาข้างต้นแล้ว ผลปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัท

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้ดำเนินการสรรหากรรมการ โดยคำนึงถึงความหลากหลายในโครงสร้างคณะกรรมการ ประกอบด้วยคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ความชำนาญของคณะกรรมการ (Board Skill Matrix) ประสบการณ์และประวัติการทำงาน ที่มีภาวะผู้นำ มีวิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งมีคุณธรรม จริยธรรม มีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร สามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพอ อันเป็นประโยชน์และเหมาะสมต่อการดำเนินกิจการของบริษัทแล้ว

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย เห็นควรเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอต่อ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อเลือกตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง และให้กรรมการที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ดังเดิมต่อไปด้วย รายละเอียดประวัติของกรรมการทั้ง 3 ท่าน ข้อมูลการถือหุ้นสามัญในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนและบริษัท/กิจการอื่น ๆ ปรากฏตามเอกสารแนบ 3

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย ได้ร่วมกันพิจารณากลับกรองคุณสมบัติเป็นรายบุคคลของบุคคลทั้งหมดที่ได้รับการเสนอชื่ออย่างรอบคอบและระมัดระวังตามที่คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเสนอ ซึ่งเป็นไปตามกระบวนการสรรหาที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ และบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อในครั้งนี้ผ่านการพิจารณาตามกระบวนการที่บริษัทกำหนด และมีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัท คณะกรรมการมีความเห็นว่า กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อมีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีจรรยาบรรณธุรกิจ วิสัยทัศน์ และทัศนคติที่ดีต่อองค์กร มีความเต็มใจและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ รวมถึงสามารถแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการจึงมีมติเห็นชอบกับคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 พิจารณาเลือกตั้งนายชายน้อย เพื่อนโกศล รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย และนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยจะเป็นการขออนุมัติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

วาระที่ 6

พิจารณานุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569

วัตถุประสงค์และเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 90 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดให้การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และข้อ 18 ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม

บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ๆ ตามข้อบังคับ หรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา

ตามนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ บริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสามารถเทียบเคียงได้กับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน โดยค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะจูงใจ และรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมายตามทิศทางธุรกิจ โดยมีกระบวนการที่โปร่งใสเพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2569 โดยยึดนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการของบริษัท และได้เทียบเคียงกับค่าเฉลี่ยของค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน จากรายงานผลสำรวจอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทจดทะเบียนของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) จึงเห็นควรเสนอคงอัตราการจ่ายค่าตอบแทนประจำปีและเบี้ยประชุมของกรรมการสำหรับปี 2569 ในอัตราเดียวกับปี 2568 ดังนี้

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 เบี้ยประชุม และค่าตอบแทนรายเดือน ปี 2569

ค่าตอบแทน หน่วย: บาท/บุคคล	ประธาน		สมาชิก	
	ค่าเบี้ยประชุม (รายครั้ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (รายครั้ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)
คณะกรรมการบริษัท	25,000	35,000	20,000	25,000
คณะกรรมการตรวจสอบ	-	40,000	-	30,000
คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	22,000	-	18,000	-
คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	22,000	-	18,000	-
คณะกรรมการบริหาร	-	25,000	-	20,000

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าตอบแทนกรรมการ

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569 รวมกับค่าตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี) จะไม่เกินวงเงิน 20,000,000 บาท (เท่ากับวงเงินเดิมในปี 2568)

1.2 ในส่วนของค่าตอบแทนพิเศษให้คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาจัดสรรตามความเหมาะสม ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัทและภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

2. ค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงิน ได้แก่ ประกันชีวิต และประกันสุขภาพ (แบบกลุ่ม) ค่าอบรมสัมมนา ค่าเดินทาง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ (เช่นเดียวกับปี 2568)

โปรดดูรายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) หมวดการกำกับดูแลกิจการ / รายงานผลการดำเนินงานที่สำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ / ค่าตอบแทนกรรมการ

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้พิจารณาคำตอบแทนกรรมการตามที่คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาเสนอซึ่งได้พิจารณาอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทตามความเหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการแต่ละชุด ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และผลการปฏิบัติงานในสถานการณ์ปัจจุบัน รวมถึงความต้องการของบริษัทที่กำลังขยายตัวทางธุรกิจ เปรียบเทียบข้อมูลอ้างอิงจากอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน และเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 พิจารณานุมัติให้คงวงเงินคำตอบแทนกรรมการประจำปี 2569 รวมกับคำตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี) จะไม่เกินวงเงินเดิมที่ 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ซึ่งเท่ากับวงเงินในปี 2568

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

วาระที่ 7

พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและกำหนดคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569

วัตถุประสงค์และเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 120 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และข้อ 38 ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเลือกตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ในการเลือกตั้งผู้สอบบัญชีจะเลือกตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่สอบทาน ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทมาแล้ว 7 รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยบริษัทจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน

ปัจจุบันผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4195 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งทำหน้าที่สอบทาน ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทมาเป็นเวลา 4 ปี ซึ่งไม่เกินระยะเวลาที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

สำหรับการคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจากผลการปฏิบัติงานประสบการณ์ ความพร้อมของบุคลากร การมีมาตรฐานการปฏิบัติงานเป็นที่ยอมรับ ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และอัตราค่าตอบแทนและปัจจัยอื่น ๆ ที่ผู้สอบบัญชีเสนอมา และเห็นสมควรเสนอให้ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากมีมาตรฐานการทำงานและการปฏิบัติหน้าที่ที่ดีตลอดมา มีความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีความเป็นอิสระและเสนอค่าสอบบัญชีที่เหมาะสม

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชี รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 4

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการมีมติเห็นชอบกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด จำนวน 6 ราย เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งมีอำนาจตรวจสอบ และลงนามในรายงานการสอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ กรณีมีเหตุจำเป็นที่ผู้สอบบัญชีรายใดรายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้อีกรายสามารถปฏิบัติหน้าที่แทนได้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายนาม	เลขที่ใบอนุญาต	
1) นางสาวนิตยา เซษฐโชติตรส	เลขที่ 4439	หรือ
2) นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	เลขที่ 4195	หรือ
3) นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวังจ	เลขที่ 5371	หรือ
4) นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	เลขที่ 8420	หรือ
5) นางสาวกนกอร ภูมิปัญญาวิช	เลขที่ 10512	หรือ
6) นางสาวนาฏศลิน วัฒนไพศาล	เลขที่ 10767	

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด และผู้สอบบัญชีทั้ง 6 ท่าน ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัท บริษัทย่อย และรวมถึงผู้สอบบัญชีทั้ง 6 ท่านข้างต้น ไม่มีผู้สอบบัญชีท่านใดที่ปฏิบัติหน้าที่มาแล้วเกินกว่าระยะเวลาที่หลักเกณฑ์ตามประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

สำหรับค่าตอบแทนการสอบบัญชีประจำปี 2569 นั้น คณะกรรมการบริษัทโดยการเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติค่าสอบบัญชีของบริษัทเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,980,000 บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งเท่ากับปี 2568

ค่าสอบบัญชีประจำปี 2569 เปรียบเทียบกับปี 2568-2566

ค่าสอบบัญชี	ปี 2569 (12 เดือน)	ปี 2568 (12 เดือน)	ปี 2567 (12 เดือน)	ปี 2566 (12 เดือน)
งบการเงินประจำปี	1,980,000 บาท	1,980,000 บาท	1,910,000 บาท	1,850,000 บาท

ทั้งนี้ ไม่รวมค่าบริการอื่นนอกเหนือจากค่าบริการสอบบัญชี โดยในปี 2568 ค่าบริการอื่น ๆ (non-audit fee) ปรากฏรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report)

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีกลุ่มเดียวกันจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด ยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมทุนดังต่อไปนี้ในปี 2569 ด้วย

- บริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ทส์ จำกัด บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท วัณน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด บริษัท นารายณ์ พาวเวอร์ จำกัด บริษัท สามย่านมิตร

ทาวน์ โฮลดิ้ง (โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส) จำกัด บริษัท สารทรัพย์สิน จำกัด บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด บริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซท จำกัด บริษัท ริกัล รีเจียน จำกัด บริษัท ไซด์วอล์ค แลนด์ จำกัด บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

- บริษัทร่วม ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold Reit) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust)
- บริษัทร่วมทุน ได้แก่ บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด บริษัท ภักดี ริเทล จำกัด และบริษัท ภักดี ออสพิทาลิตี้ จำกัด

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมทุนอื่น ๆ ที่ไม่ได้มีสังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกัน คณะกรรมการบริษัทจะดูแลติดตามให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมทุนอื่น ๆ ดังกล่าวสามารถจัดการทางการเงินได้ทันตามกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงมติ

วาระนี้จะได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 พิจารณอนุมัติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

วัตถุประสงค์และเหตุผล

บริษัทมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างรายได้และกำไรให้แก่บริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น ดังนั้น เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งเพิ่มความสามารถในการจัดหาเงินจากตลาดทุนได้อย่างเหมาะสมและคล่องตัวในกรณีที่บริษัทมีความจำเป็นในการใช้เงินลงทุน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 พิจารณาการขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของ บริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,391,566,449 บาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ปรากฏตามเอกสารแนบ 5

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้พิจารณาและเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 อนุมัติการขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,391,566,449 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ดังนี้

- วิธีที่ 1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 695,783,225 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering: RO)
- วิธีที่ 2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 463,855,483 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO)
- วิธีที่ 3 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 231,927,741 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP)

ทั้งนี้ เจเนอรัลไมนด์การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 ทุกประการ เว้นแต่ในส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนในเรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

นอกจากนี้ คณะกรรมการยังเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 พิจารณามอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 1 วิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ข้างต้น โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือทั้งสามวิธี ทุนชำระแล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว หรือ 695,783,225 หุ้น ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน แต่หากจัดสรรตามวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ทุนชำระแล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว หรือ 463,855,483 หุ้น ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนตามวิธีที่ 2 และ 3 ดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2565 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ("**ประกาศที่ ทจ. 28/2565**") และในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด จะต้องใช้ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักก่อน (ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก คือ ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น และอาจกำหนดส่วนลดได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าว (หากมีเหตุอันสมควรเมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท)) ในกรณีที่มีเหตุให้ไม่สามารถคำนวณราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือในกรณีที่พิจารณาสภาพคล่องของการซื้อขายหุ้นแล้วมีเหตุอันสมควรเชื่อได้ว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักไม่เหมาะสมที่จะใช้เป็นราคาตลาด ให้บริษัทใช้ราคาดังต่อไปนี้ ตามลำดับ (ก) ราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับความต้องการซื้อและความต้องการขายหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยแนวทางพิจารณาเกี่ยวกับการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ และ

การกำหนดราคาเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนและบุคคลใด ๆ (ข) ราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ (ในกรณีที่ไม่สามารถใช้ราคาตาม (ก) ได้) ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่ ทจ. 28/2565

- 2) กำหนดวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ดังกล่าว จะต้องไม่เป็นการจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ในส่วนที่เกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน หรือต่อบุคคลในวงจำกัด และ
- 3) เข้าเจรจา ตกลง ลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว รวมทั้งมอบหมายให้ผู้บริหารสูงสุด หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นได้ ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการซื้อหุ้นในบริษัทหนองเสือช้างชลบุรี จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

วัตถุประสงค์และเหตุผล

เนื่องด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 เพื่อพิจารณานุมัติการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด (“NSC”) (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น¹) คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย ซึ่งได้แก่ (1) บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด (2) บริษัท สยามประชาคาร จำกัด และ (3) บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด (เรียกรวมว่า “กลุ่มผู้ขาย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท (“ธุรกรรมฯ”) ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น บริษัทจะถือหุ้นใน NSC คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC โดยบริษัท จะชำระค่าตอบแทนให้แก่กลุ่มผู้ขายรวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795,000,000.00 บาท ประกอบด้วยราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นเท่ากับ 3,655,000,000 บาท และดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 140,000,000 บาท โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และ

¹ จำนวนหุ้นใน NSC ที่บริษัทจะได้มานั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องด้วยหนึ่งในเงื่อนไขการลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัทกับกลุ่มผู้ขาย คือการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ที่ NSC มีต่อกลุ่มผู้ขาย ซึ่งจะทำให้จำนวนหุ้นดังกล่าวเพิ่มขึ้นได้ แต่อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมฯ โดย NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC กล่าวคือ (1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นภายในวันที่ธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น (2) จ่ายในงวดที่สองจำนวน ร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ภายใน 365 วันนับแต่วันที่ธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น และ (3) จ่ายในงวดที่สามจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ภายใน 730 วันนับแต่วันที่ธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น โดยกลุ่มผู้ขายจะมีการโอนหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100 ให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ จะชำระเงินงวดแรกให้แก่กลุ่มผู้ขาย ภายใน 15 วันหลังจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัท ฯ และ กลุ่มผู้ขาย ทั้งนี้ โครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว สำหรับการชำระเงินในงวดที่ 2 และงวดที่ 3 บริษัทฯ จะต้องชำระดอกเบี้ยเพิ่มเติมให้แก่กลุ่มผู้ขายในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ภายใต้เงื่อนไขการแบ่งชำระกับกลุ่มผู้ขายโดยตรง เป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องวางหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มเติม และไม่ต้องใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสงวนสินทรัพย์และวงเงินกู้ธนาคาร (Credit Facilities) ไว้เป็นเงินทุนสำรองหรือใช้สำหรับการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพในอนาคต นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ บริษัทฯ สามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนด (Prepayment) ได้โดยไม่มีเบี้ยปรับใดๆ ซึ่งช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินสด ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจะพิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินระหว่างอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากับอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ ขณะนั้น เพื่อเลือกทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด อันนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ธุรกรรมฯ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามนัยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) เนื่องจากการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและกลุ่มผู้ขาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว และเมื่อนับรวมรายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ (กล่าวคือ วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้) ซึ่งเกิดขึ้นจากกลุ่มผู้ขายหรือผู้ที่เกี่ยวข้องของกลุ่มผู้ขาย พบว่ามีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.59 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ของบริษัท ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ซึ่งบริษัทต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมฯ และปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ ธุรกรรมฯ ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด**”) ซึ่งบริษัทต้องขอ

อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมฯ ภายใต้หลักเกณฑ์ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด

อย่างไรก็ดี ขนาดของธุรกรรมฯ ไม่ถึงเกณฑ์ที่ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ในการนี้ บริษัทจึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ ของบริษัทตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด รวมทั้งเสนอให้นายสมบุญ วัฒนชัยวาล (ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน) และนางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง (รองกรรมการผู้จัดการใหญ่การลงทุน) มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนดหรือรายละเอียดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อธุรกรรมฯ ของบริษัทดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วง รวมถึงการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมฯ รายละเอียดของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามเอกสารแนบ 12

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของธุรกรรมฯ ในสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2) ปรากฏตามเอกสารแนบ 6)

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ ของบริษัท โดยพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมฯ มีความเหมาะสม ทั้งในด้านการมูลค่าการซื้อขายหุ้น NSC และแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อหุ้น NSC โดยการเข้าซื้อหุ้นใน NSC เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะเปิดทางให้บริษัทสามารถเพิ่มเติมและต่อยอดธุรกิจ ไปสู่ธุรกิจที่มีศักยภาพสูงอย่างธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งกระจายความหลากหลายทางธุรกิจจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงโครงการที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

การเข้าซื้อหุ้นใน NSC จึงถือเป็นโอกาสการลงทุนที่ดีสำหรับบริษัทที่จะรองรับเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะความต้องการของที่ดินอุตสาหกรรมในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อสนับสนุนการเติบโตในกลุ่มอุตสาหกรรมแห่งอนาคต ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า และกลุ่มอุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) ทั้งนี้ การลงทุนของบริษัทดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้และสภาพคล่องของบริษัท โดยบริษัทจะยังคงมีเงินทุนหมุนเวียนซึ่งเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจใน

ปัจจุบัน อีกทั้งเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นตามรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2) ซึ่งปรากฏตามเอกสารแนบ 6 (ข้อ 1.7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท)

ทั้งนี้ ในส่วนของมูลค่าสิ่งตอบแทนของธุรกรรมฯ คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีสำหรับงวดที่สองและงวดที่สามแล้ว เห็นว่าเป็นอัตราที่เหมาะสม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการซึ่งบริษัทฯ กู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ภายใต้เงื่อนไขการแบ่งชำระกับกลุ่มผู้ขายโดยตรง เป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องวางหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มเติม และไม่ต้องใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสงวนสินทรัพย์และวงเงินกู้ธนาคาร (Credit Facilities) ไว้เป็นเงินทุนสำรองหรือใช้สำหรับการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพในอนาคต นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ บริษัทฯ สามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนด (Prepayment) ได้โดยไม่มีเบี้ยปรับใดๆ ซึ่งช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินสด ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจะพิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินระหว่างอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากับอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ ขณะนั้น เพื่อเลือกทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด อันนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้ มีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2) ปรากฏตามเอกสารแนบ 6 (ข้อ 7. ชื่อและจำนวนหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน) จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน)

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ล่วงหน้าก่อนวันประชุมได้ที่อีเมล TH.FPT.CS@frasersproperty.com หรือทางไปรษณีย์มายังเลขานุการบริษัท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เลขที่ 944 มิตรทาวน์ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 เพื่อคณะกรรมการบริษัทหรือฝ่ายจัดการจะได้เตรียมข้อมูลเพื่อการชี้แจงต่อไป

อนึ่ง บริษัทกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ในวันจันทร์ที่ 8 ธันวาคม 2568 (Record Date)

บริษัทจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงรูปแบบเดียว ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยขอให้ท่านโปรดศึกษาเงื่อนไขและวิธีการลงทะเบียน และการมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 (ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)) ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 9 โดยบริษัทจะดำเนินการประชุมตามข้อบังคับของบริษัท รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 8

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการรักษาสีทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทเข้าประชุมและออกเสียงแทนตน ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้แก่กรรมการอิสระของบริษัท ดังมีรายนามและรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 10 และส่งหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวตามเอกสารแนบ 12 พร้อมเอกสารประกอบมายังเลขานุการบริษัท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ชั้น 20 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรืออีเมล TH.FPT.CS@frasersproperty.com โดยให้เอกสารส่งถึงบริษัท ภายในวันจันทร์ที่ 12 มกราคม 2569

หากผู้ถือหุ้นประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ขอให้ท่านศึกษาข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 9

หากผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะแบบ ข ที่ส่งมาตามเอกสารแนบ 12 หรือสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. หรือแบบ ข. หรือแบบ ค. (แบบ ค. ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น) ได้ที่ www.frasersproperty.co.th โดยให้เลือกใช้แบบใดแบบหนึ่งตามที่ระบุไว้เท่านั้น

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวปรีศนิย์ สุระเสถียร)
เลขานุการบริษัท

โทรศัพท์ 02-483-0000 ต่อ 0507, 4372, 0504

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ของ
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

การประชุมจัดขึ้นเมื่อวันจันทร์ที่ 13 มกราคม 2568 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ซึ่งมีสถานที่ควบคุมการประชุม ณ ห้องประชุมวิกเตอร์ คลับ (Victor Club) ชั้น 7 สามย่านมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ทั้งนี้ บริษัทมีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์

นายชายน้อย เพื่อนโกศล ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธาน”) และนางสาวปรีศนีย์ สूरเสถียร เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการในที่ประชุม โดยมีกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายเข้าร่วมประชุม ดังนี้

กรรมการที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

นายชายน้อย เพื่อนโกศล	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
นายปณต ลีวิวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
นายอ้วนเตี้ยง ลิม	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
นายธนพล ศิริธชัย	กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

กรรมการที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

นายชัชวาลย์ เจริญนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
นางบุษยา มากแล้ง	กรรมการอิสระ
นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ และกรรมการบริหาร
นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

นายสมบุญ วศินชัชวาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และรักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด รับผิดชอบกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย
---------------------	--

นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด รับผิดชอบกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
นางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธรรมาภิบาลและวางแผนองค์กร บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และเลขานุการบริษัท

นักลงทุนสัมพันธ์

นางสาวพนิตพิชา จูติพัฒนกุล	นักลงทุนสัมพันธ์
----------------------------	------------------

ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด
นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จำกัด

ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

นางสาวประทุมพร สมบูรณ์พูนผล	บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด
-----------------------------	--

ก่อนการประชุมเริ่มต้น บริษัทได้เปิดวิดิทัศน์สารัตถะวิธีการใช้ระบบเพื่อการออกเสียงลงคะแนน วิธีส่งคำถามผ่านทางข้อความ และวิธีการถามคำถามโดยใช้ระบบการจัดประชุมของบริษัท ควิดแลบ จำกัด (QUIDLAB) ในการถามคำถามของผู้ถือหุ้น

เริ่มการประชุม เวลา 14.00 น.

ประธานกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุม และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในปีนี้ คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรให้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์อีกครั้งหนึ่งเหมือนเช่นปีที่ผ่าน มา ทั้งนี้ นอกจากเพื่อความปลอดภัยและความสะดวกสำหรับท่านผู้ถือหุ้น ยังช่วยลดการปล่อยก๊าซ คาร์บอนไดออกไซด์ สู่ชั้นบรรยากาศจากการเดินทางมาประชุมอีกด้วย

บริษัทได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 (Record Date) ในวันพุธที่ 27 พฤศจิกายน 2567 โดยมีจำนวนผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 2,777 ราย ถือหุ้น รวมกันเท่ากับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 2,319,277,419 หุ้น โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้มี ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 4 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 1,057,370 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.05 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และมีผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น จำนวน 42 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 2,049,643,623 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 88.37 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของบริษัท รวมจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 46 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 2,050,700,993 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 88.42 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จึงสรุปได้ว่ามีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบ ฉันทะมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย และถือหุ้นรวมกันมากกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ของบริษัท จึงครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

บริษัทมีกรรมการทั้งหมด 10 ท่าน และเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 10 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวน กรรมการทั้งหมด โดยอยู่ในห้องประชุม 6 ท่าน และเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ 4 ท่าน

ประธานจึงได้กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พร้อมแนะนำกรรมการที่เข้าร่วมประชุมทั้ง 10 ท่าน นางบุษยา มาทแล็ง กรรมการอิสระ เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์อยู่ระหว่างรับการรักษาตัวจึงไม่สะดวกในการเปิดกล้อง รวมทั้งแนะนำผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชีของบริษัท และที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้เป็นรายบุคคล และได้กล่าวเชิญนางสาวปาไลตา ลาวัณย์รัตนากุล ปรึกษากฎหมายจากสำนักงานกฎหมายบริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด ร่วมเป็นผู้สังเกตการณ์การประชุม และนางสาวภาวิณี นิสสัยสุข ผู้สอบบัญชี อิสระจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ร่วมเป็นสักขีพยานในการนับคะแนนเสียง

จากนั้น ประธานได้มอบหมายให้นางสาวปรัศนี สุระเสถียร เลขานุการบริษัท ชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนน และการนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระของการประชุมครั้งนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบ นางสาวปรัศนี สุระเสถียร เลขานุการบริษัท ชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนและการนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระของการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบ ดังนี้

- ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทได้ใช้ระบบการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทจะทำการบันทึก ชื่อ - นามสกุล ของผู้ถามและผู้ตอบคำถามในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ประสงค์จะออกนามหรือไม่สะดวกให้ความยินยอมให้ทำการบันทึก ชื่อ - นามสกุล สามารถพิมพ์แจ้งต่อบริษัทได้ทางหน้าจอ chat ในระบบ ทั้งนี้ บริษัทใช้ระบบการจัดประชุม ที่ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถเข้าร่วมการประชุม ลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ถามคำถาม และให้ข้อเสนอแนะได้ตลอดการประชุม ซึ่งในช่วงต้นก่อนเริ่มการประชุม บริษัทได้เปิดวิดีโอสาธิตวิธีการใช้งานระบบทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อขัดข้องในการใช้ระบบ สามารถติดต่อขอความช่วยเหลือทางโทรศัพท์ได้ที่หมายเลข 02 013 4322 หรือ 080 008 7616 ได้ตลอดเวลาระหว่างการประชุม
- ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ กล่าวคือ หุ้น 1 หุ้น จะมีเสียง เท่ากับ 1 เสียง ในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ บริษัทจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และมอบฉันทะ ถ้าผู้มอบฉันทะไม่ได้รับความสะดวกในการออกเสียงในระเบียบวาระใดไว้ ผู้รับมอบฉันทะจะเป็นผู้ออกเสียงลงคะแนน สำหรับระเบียบวาระนั้น ๆ ได้ ตามที่ผู้รับมอบฉันทะเห็นว่าเหมาะสม โดยการเข้าไปที่ฟังก์ชันลงคะแนนเสียง
- สำหรับการนับผลการลงคะแนนเสียง แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่
 - 1) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน จะคำนวณฐานคะแนนเสียง โดยนับเฉพาะคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น ที่เห็นด้วย และไม่เห็นด้วยเท่านั้น แต่ไม่นับคะแนนเสียง ของผู้ถือหุ้นทั้งดออกเสียง
 - 2) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม จะคำนวณฐานคะแนนเสียง โดยนับเสียงของผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่มาประชุม ที่ออกเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง
 - 3) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จะคำนวณฐานคะแนนเสียง โดยนับเสียงของผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ที่ออกเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง
- ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ โดยการลงคะแนนมีให้เลือก 3 ตัวเลือก ได้แก่ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง

- ในกรณีของ Custodian ที่ได้ส่งเอกสาร ใบมอบฉันทะ พร้อมระบุการออกเสียงลงคะแนนไว้ บริษัทได้ดำเนินการรวบรวมคะแนนเสียงดังกล่าวไว้ในระบบเรียบร้อยแล้ว
- การลงคะแนนในใบมอบฉันทะที่ผู้ถือหุ้นได้จัดส่งมาให้บริษัทแล้ว หากเป็นการลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่า 1 ช่อง ยกเว้นกรณี Custodian จะถือว่าเป็นบัตรเสีย ซึ่งบริษัทจะไม่นับเป็นคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ
- ทั้งนี้ ก่อนลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นถามคำถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยรายละเอียดวิธีการถามคำถามเป็นไปตามคู่มือการเข้าร่วมประชุม และวิธีใดก็ได้สัทธิไปในตอนต้นของการประชุมแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้การประชุมสามารถดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่อง
- สำหรับคำถามอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวาระที่ดำเนินการประชุม บริษัทจะขอเข้าไปรวมตอบคำถามอีกครั้ง ในช่วงท้ายของการประชุม
- บริษัทจะดำเนินการเสนอวาระการประชุมให้ที่ประชุมพิจารณาตามลำดับวาระ และเมื่อที่ประชุมพิจารณาแล้ว บริษัทจะแจ้งผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบ โดยหน้าจอจะแสดงผลคะแนนเป็นทศนิยม 4 ตำแหน่ง และเมื่อประกาศผลการลงคะแนนเสียงในวาระใดแล้ว ถือว่าผลการออกเสียงลงมติในวาระนั้น เป็นอันสิ้นสุด

เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุม ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท และส่งคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมล่วงหน้า โดยบริษัทได้แจ้งผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และเว็บไซต์ของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท หรือเสนอวาระการประชุมมายังบริษัทแต่อย่างใด

จากนั้น นางสาวปรัศนีย์ สุระเสถียร เลขาธิการบริษัท จึงได้เรียนเชิญประธาน เริ่มการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม

ประธานได้เริ่มเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาระเบียบวาระตามที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 โดยรายงานการประชุมดังกล่าวมีรายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 เอกสารแนบ 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและ ออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	2,050,700,993 เสียง	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,050,700,993 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 2

รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567

ประธานชี้แจงให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบว่า วาระนี้เป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัทและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี 2567 ซึ่งครอบคลุมระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 จึงขอเชิญนายธนพล ศิริธนชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายงานสรุปผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับรอบปี 2567 ให้ที่ประชุมรับทราบ

นายธนพล ศิริธนชัย เชิญให้ผู้ถือหุ้นรับชมวิดีโอทัศน์สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับรอบปี 2567 ที่ผ่านมา โดยมีเนื้อหาสรุปดังต่อไปนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทยที่มีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารมากกว่า 100,000 ล้านบาท ครอบคลุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (Fraser's Property Home) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Fraser's Property Industrial) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Fraser's Property Commercial) บริษัทยังคงแข็งแกร่งด้วยกลยุทธ์ One Platform ที่ทำให้บริษัทสามารถรับมือกับความผันผวนได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทเติบโตด้วยผลกำไรสุทธิกว่า 1,467 ล้านบาท โดยเดินหน้าขับเคลื่อนองค์กรอย่างรอบด้านทั้งด้านธุรกิจ ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาบุคลากร

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (Fraser's Property Home)

บริษัทมีการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด Branding ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ โดยเน้นไปที่การรุกขยายโครงการบ้านเดี่ยวและโครงการบ้านเดี่ยว Luxury โดยในปี 2567 มีการเปิด 6 โครงการใหม่ ได้แก่ แกรนด์โอแฉงวัฒนะ - เมืองทอง (Grandio Chaengwattana-Muang Thong) เดอะแกรนด์แฉงวัฒนะ - เมืองทอง (The Grand Chaengwattana-Muang Thong) เดอะแกรนด์ปิ่นเกล้า- วงแหวนกาญจนา (The Grand Pinklao-Wongwaenkanjana) เดอะแกรนด์ดิโอ - เกษตรนวมินทร์ (Grandio Kaset-Nawamin) นีโอโฮม รัชโยธ - ราชชุมพล (Neo Home Rayong-Ratchumphon) และโคลสรัชดา 7 (KLOS Ratchada7) นอกจากนี้ บริษัทมีการออกแคมเปญ บ้านเฟรเซอร์สคิดมาครบ เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อของผู้บริโภค เปิดตัวมิวสิกวิดีโอ (Music Video) เพลง "อบอุ่น" ภายใต้คอร์ปอเรทแคมเปญ (Corporate Campaign) "โลกที่ดี เริ่มจากชีวิตที่ดี" (Together for the Greater Good) โดยปัจจุบันกลุ่มธุรกิจที่อยู่อาศัยมีโครงการที่เปิดขายอยู่ทั่วประเทศจำนวน 75 โครงการ

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Fraser's Property Industrial)

ในปี 2567 บริษัทมีสินทรัพย์ที่บริหารจัดการแล้วทั้งสิ้นกว่า 3.6 ล้านตารางเมตร จากเป้าหมาย 4 ล้านตารางเมตรภายในปี 2569 อัตราการเข้าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในปี 2567 ยังคงอยู่ในระดับสูงอันเนื่องมาจากความต้องการที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ความมุ่งมั่นของบริษัทในการพัฒนาการส่งมอบประสบการณ์แก่ลูกค้าสะท้อนออกมาด้วยผลประเมินความพึงพอใจที่สูงเป็นสถิติใหม่ บริษัทมีการร่วมลงทุนและพัฒนาศูนย์กระจายสินค้า Free Zone แห่งใหม่กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สัญชาติญี่ปุ่นเพื่อรองรับธุรกิจโลจิสติกส์และอุตสาหกรรม S-Curve นอกจากนี้ บริษัทเดินหน้าสร้างศูนย์กระจายสินค้าที่ใหญ่ที่สุดของบีซีซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์บนพื้นที่กว่า 89,000 ตารางเมตร พร้อมติดตั้งเทคโนโลยีสีเขียว (Green Technology) เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทได้ร่วมกับคู่ค้าเพื่อพัฒนาพื้นที่กว่า 21,000 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ใกล้เมืองสำหรับจัดส่งในรูปแบบ Last Mile delivery ถึงมือผู้บริโภคอย่างรวดเร็ว

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม (Fraser's Property Commercial)

บริษัทมียอดการเข้าพื้นที่สำนักงานโดยรวมในอัตราสูง มีการปรับโฉมอาคารสำนักงานจำนวนสองแห่ง ได้แก่ สาทร์ สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (Sathorn Square Office Tower) และอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Ventures Ecoplex) เพื่อยกระดับการส่งมอบประสบการณ์แก่ผู้ใช้อาคาร ทั้งนี้ โครงการมิกซ์ยูส (Mixed use) เป็นอันดับหนึ่งในใจคนรุ่นใหม่ที่รักอาหารและการเรียนรู้ที่มีจำนวนผู้มาเยือนกว่า 80,000 คนต่อวัน อนึ่ง โครงการซิลมเอจ (Silom Edge) ที่เป็นโครงการล่าสุดนั้นมีการขยายตัวทั้งยอดการเข้าพื้นที่และจำนวนผู้ใช้บริการต่อวัน การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวส่งผลให้โรงแรมมีรายได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทได้ร่วมลงนามเป็นผู้บริหารโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ (ไทยกรุ๊ป ควอเตอร์) กับบริษัทไทยกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ความยั่งยืน (Sustainability)

บริษัทมุ่งมั่นสร้างวันพรุ่งนี้ที่ดีกว่าสำหรับทุกคน โดยสนับสนุนการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและตั้งเป้าในการเป็นองค์กรที่ปลอดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกภายในปี 2593 ซึ่งบริษัทเป็นองค์กรอสังหาริมทรัพย์องค์กรแรกในประเทศไทยที่ได้รับการรับรองการตั้งเป้าการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกระยะสั้น ตามกรอบของโครงการริเริ่มเป้าหมายตามวิทยาศาสตร์ (Science Based Targets initiative (SBTI)) บริษัทมีการยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวแรงงานในแคมป์ก่อสร้าง ช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบจากเหตุอุทกภัย จัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตทุก 3 เดือน จัดกิจกรรมสนามผู้ใหญ่วัยเล่นเพื่อให้คนตระหนักถึงความสำคัญของสุขภาพจิต ส่งเสริมความร่วมมือกับชุมชน เพิ่มโอกาสการเรียนรู้แก่เยาวชน โดยเบื้องหลังความสำเร็จของบริษัทนั้นคือพนักงานคุณภาพของบริษัทที่ทำให้ทุกอย่างเดินหน้าไปอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การใส่ใจพัฒนาพนักงานจึงเป็นเรื่องสำคัญ โดยบริษัทคำนึงถึงการส่งเสริมสุขภาพกายและใจของพนักงาน ส่งเสริมการพัฒนาความรู้และทักษะ ส่งเสริมจิตสำนึกด้านความยั่งยืน รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมตามเทศกาลประเพณีต่าง ๆ

รางวัลและเกียรติประวัติ (Awards and Certifications)

สิ่งสะท้อนความตั้งใจในการดำเนินงานของบริษัททั้งในด้านการดำเนินธุรกิจและด้านความยั่งยืน คือการที่บริษัทได้รับการประเมินระดับ A จากบริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ได้รับรางวัลด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน รางวัลด้านการดำเนินธุรกิจ รางวัลด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลและสภาพแวดล้อมในการทำงานจากสถาบันต่าง ๆ สำหรับรางวัล

Best Functional Home นั้น บริษัทได้รับ 4 รางวัลสำหรับบ้านประหยัดพลังงานเบอร์ 5 และได้รับ 2 รางวัลด้านผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมและความยั่งยืน นอกจากนี้ โครงการสีลม เจจ (Silom Edge) ได้รับรางวัลพื้นที่ตอบโจทยไลฟ์สไตล์และมาตรฐานการส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดี

ในปี 2568 นี้ บริษัทยังคงมุ่งมั่นพร้อมเดินหน้าขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างมั่นคง ด้วยแผนกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่นเพื่อรับมือกับความท้าทายต่าง ๆ และตอบโจทยผู้ใช้บริการทุกกลุ่มได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของบริษัท และสร้างสรรค์พื้นที่ให้ประสบการณ์ที่ดียังคงอยู่

นายธนพล ศิริธนชัย กล่าวชี้แจงว่า จากวิทัศน์ที่ทางผู้ถือหุ้นได้รับชมนั้น จะเห็นได้ว่าในแง่ของการทำงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาจนถึงแม้จะมีความท้าทายต่าง ๆ เกิดขึ้น อย่างไรก็ดี ในแง่ของธุรกิจนั้นบริษัทสามารถที่จะฝ่าฟันอุปสรรคและสร้างผลงานได้ เนื่องจากบริษัทเป็นผู้นำบริการอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร หรือ “Fully Integrated Real Estate Platform” โดยบริษัทมีธุรกิจ 3 ประเภทด้วยกัน จึงทำให้บริษัทสามารถฝ่าฟันอุปสรรคได้ไม่ว่าจะอยู่ในสถานการณ์ใด สำหรับในเรื่องของบ้านนั้น ในปีที่ผ่านมาบริษัทสามารถทำรายได้กว่า 9,000 ล้านบาท ถึงแม้ว่าจะมีความท้าทายในเรื่องของหนี้ในครัวเรือนที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ สำหรับในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยที่ยังไม่ได้มีการปรับลดนั้น บริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์ต่าง ๆ ได้แก่ เรื่องของมาตรฐานบ้าน ฟังก์ชันต่าง ๆ และในส่วนของอุตสาหกรรมนั้น ปัจจุบันบริษัทบริหารพื้นที่อยู่ทั้งหมด 3.6 ล้านตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 87 และในส่วนของอาคารสำนักงาน แม้ว่าอุปสงค์ต่าง ๆ จะเพิ่มมากขึ้น แต่บริษัทก็ยังสามารถรักษาระดับผู้เช่าได้สูงเกินร้อยละ 90 และในขณะเดียวกันนั้นทั้งอาคารสามย่าน มิตรทาวน์ (Samyan Mitrtown) และโครงการสีลม เจจ (Silom Edge) นั้น มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 94 นอกจากนี้ ในส่วนของการท่องเที่ยวโรงแรมของบริษัทมีอัตราการเข้าพักสูงขึ้นถึงร้อยละ 72 ดังนั้น ในภาพรวมบริษัททำรายได้ได้ทั้งหมดถึง 14,566 ล้านบาท และสร้างผลกำไรอยู่ที่ 1,438 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา

ในส่วนของการรางวัล และการกำกับดูแลกิจการต่าง ๆ นั้น บริษัทสามารถรักษามาตรฐานในการเป็นบริษัทที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Governance) ซึ่งเป็นบริษัทระดับ 5 ดาว ที่ยังคงรักษาระดับความน่าเชื่อถืออยู่ที่ระดับ A และได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันแห่งประเทศไทย (CAC) นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์บริษัทแรกที่ได้รับอนุมัติในเรื่องของโครงการริเริ่มเป้าหมายตามวิทยาศาสตร์ (Science Based Targets initiative (SBTI)) ซึ่งเป็นมาตรฐานในการที่จะนำบริษัทไปสู่บริษัทที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Carbon) นอกจากนี้ ในเรื่องของบุคลากรนั้น บริษัทให้ความสำคัญใส่พนักงานจนได้รับรางวัลจาก HR Asia

สำหรับในส่วนของการที่พักอาศัยนั้น บริษัทมีโครงการที่เปิดจำหน่ายอยู่ทั้งหมด 75 โครงการทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดย 61 โครงการอยู่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล และ 14 โครงการอยู่ในต่างจังหวัด ซึ่งโครงการที่พักอาศัยที่บริษัทเปิดจำหน่ายในปีที่ผ่านมาส่วนใหญ่มักจะเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 6 โครงการ โดยสัดส่วนรายได้นั้นมาจากโครงการบ้านเดี่ยวถึงร้อยละ 45 ดังนั้น จึงอาจมีความท้าทายในเรื่องของกำลังซื้อโดยเฉพาะบ้านที่มีราคา 3 ล้านบาท ถึง 5 ล้านบาท เนื่องจากการกู้เงินนั้นยากขึ้น หรือแม้แต่บ้านที่มีราคา 7 ล้านบาทขึ้นไป อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์โดยมุ่งเน้นจำหน่ายบ้านที่มีราคา 10 ถึง 15 ล้านบาทมากขึ้น ซึ่งทำให้บริษัทสามารถที่จะสร้างยอดขายได้ตามที่ตั้งใจไว้ สำหรับในส่วน

ของอุตสาหกรรมนั้น ในเรื่องของภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitics) หรือในเรื่องของการย้ายฐานการผลิต ได้ส่งผลเป็นปัจจัยบวกทำให้ลูกค้าต่างประเทศเข้ามาเช่าคลังสินค้าของบริษัทมากขึ้น ซึ่งในปัจจุบันนี้คลังสินค้าของบริษัทมียอดอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณเกือบร้อยละ 97 และบริษัทมีพื้นที่ที่บริหารจัดการอยู่ประมาณ 3.6 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าในรอบ 5 - 6 ปีที่ผ่านมา แนวโน้มในเรื่องคลังสินค้าอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ สามารถเพิ่มขึ้นและมีแนวโน้มเช่นนี้ต่อไป โดยจะยังรักษาระดับที่ดีอย่างต่อเนื่องไปอีก 2 - 3 ปีข้างหน้า ในส่วนของการสร้างคลังสินค้านั้น บริษัทได้ดำเนินโครงการไปทั้งหมด 6 โครงการ ซึ่งสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยมีพื้นที่กว่า 130,000 ตารางเมตร ซึ่งทุกอาคารได้รับการรับรองว่าเป็นอาคารสีเขียวทั้งสิ้น

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ในส่วนของอาคารสำนักงาน บริษัทยังคงรักษาระดับลูกค้าได้เกินร้อยละ 90 และสำหรับศูนย์การค้ามีผู้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งธุรกิจ hospitality ที่สามารถสร้างยอดอัตราการเข้าพักได้ร้อยละ 72 อนึ่ง บริษัทมีการปรับปรุงในเรื่องของอาคารสำนักงานต่าง ๆ พื้นที่ศูนย์การค้าต่าง ๆ เพื่อรองรับการแข่งขัน สำหรับในเรื่องของอาคารสำนักงานที่จะมีอุปสงค์เพิ่มมากขึ้นในปี 2567 และปี 2568 ในส่วนของศูนย์การค้า บริษัทมีการจัดกิจกรรมทางการตลาดทั้งสองอาคาร ซึ่งบริษัทสามารถดึงดูดให้มีผู้มาใช้บริการที่อาคารสามย่านมิตรทาวน์ (Samyan Mitrtown) ได้อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบัน มีผู้มาใช้บริการเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 80,000 คนต่อวัน ส่วนโครงการสีลม เอจ (Silom Edge) มีผู้มาใช้บริการประมาณกว่า 10,000 คนต่อวัน สำหรับในเรื่องของความยั่งยืนนั้น บริษัทมุ่งเน้นการสร้างบ้านประหยัดพลังงานหรือการได้รับการรับรองมาตรฐาน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือเป็นบ้านที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การติดตั้งโซลาร์ เซลล์ (Solar Cell) ที่หลังคาของคลับเฮาส์ และการเข้าไปสร้างความสัมพันธ์และยกระดับความเป็นอยู่ของผู้รับเหมาก่อสร้างและชุมชนรอบข้าง ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมนั้น ทุกอาคารของบริษัทต้องได้รับมาตรฐานของอาคารสีเขียว และมีการก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน ISO ระดับโลก นอกจากนี้ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมนั้น บริษัทมีการเชื่อมต่อกับชุมชน โดยมีการสร้างพื้นที่ที่ทำให้ชุมชนสามารถใช้ร่วมกันอย่างเป็นมิตร ทำกิจกรรมในเรื่องการบริจาคโลหิตและในขณะเดียวกันบริษัทก็ได้มีการสร้างแอปพลิเคชันเกี่ยวกับเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับการแยกขยะและการประหยัดพลังงาน

ในลำดับถัดไป นายธนพล ศิริธรชัย ได้เชิญนายสมบุญ วตินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านการเงิน ชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนของตัวเลขทางการเงิน ดังนี้

ผลการดำเนินงานในปี 2567

ในส่วนของการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปี 2567 ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาได้จากรายงานประจำปีของบริษัท ในรูปแบบ QR Code ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งแล้ว

ในส่วนของการขายได้ของบริษัทในรอบปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการประกอบธุรกิจอยู่ที่ 13,464 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีรายได้รวมอยู่ที่ 14,566 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งรายได้หลักที่ลดลงนั้นมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ที่ 9,174 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 ซึ่งสอดคล้องกับที่นายธนพล ศิริธรชัย ได้รายงานไปแล้วข้างต้นแล้วว่าเป็นผลมาจากการที่อัตราหนี้สิน

ครัวเรือนในประเทศไทยปรับตัวสูงขึ้นและมีหนี้ที่มีปัญหาเพิ่มมากขึ้น ทำให้อาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดในการให้สินเชื่อมากขึ้น โดยเฉพาะบ้านในระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท และการให้สินเชื่อสำหรับบ้านในระดับราคา 7 ล้านบาท ก็เริ่มมีความเข้มงวดเช่นเดียวกัน รายได้ในส่วนต่าง ๆ เหล่านี้จึงลดลงไป ทั้งนี้ ในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทมีการเปิดจำหน่ายโครงการบ้านเดี่ยวมากขึ้นเพื่อรองรับความผันผวนต่าง ๆ เหล่านี้ อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการเปิดจำหน่ายโครงการเพิ่มมากขึ้น แต่รายได้โดยรวมก็ยังคงได้รับผลกระทบอยู่บ้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงพยายามที่จะมุ่งมั่นปรับปรุงพัฒนาโครงการต่อไป

ทั้งนี้ ในส่วนของรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการที่เกี่ยวข้อง จะเห็นว่าบริษัทเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 ซึ่งหลัก ๆ มาจากรายได้จากการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันเพิ่มขึ้นในอัตราสูงสุดที่ร้อยละ 87 ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่า รายได้ของบริษัทมีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยประเทศไทยมีความต้องการคลังสินค้าจากการฟื้นตัวของ การท่องเที่ยวและมีการย้ายฐานการผลิตสินค้าจากประเทศจีนมายังประเทศไทย ทำให้เกิด ความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทยเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับที่ประเทศเวียดนามที่มี อัตราการให้เช่าพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน นอกจากนี้ ประเทศอินโดนีเซียก็มีการฟื้นตัวของ การบริโภคภายในประเทศเช่นเดียวกัน

ในส่วนธุรกิจอาคารสำนักงานนั้น จากอัตราการให้เช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 90 จึงทำให้ บริษัทมีรายได้ที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของอาคารศูนย์การค้าใน อัตราการให้เช่า พื้นที่ของร้านค้าในโครงการ สิลม เอจ (Silom Edge) ยังปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ดังนั้น โดยภาพรวมแล้วรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเติบโตรวมกันทั้งในส่วน ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 และในปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม 430 ล้านบาท ซึ่งลดลง ร้อยละ 24 โดยปัจจัยหลักที่ทำให้รายได้ในส่วนนี้ลดลงไปมีสาเหตุมาจากบริษัทได้หยุดการ ดำเนินธุรกิจโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (Marriott Executive Apartments Mayfair Bangkok) เนื่องจากบริษัทมีความประสงค์ที่จะนำมาพัฒนาเป็น อาคารชุดที่พักอาศัยในระดับ Super Luxury ดังนั้น รายได้ในส่วนของธุรกิจโรงแรมจึงลดลง ร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม หากไม่นับรายได้ในส่วนของโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (Marriott Executive Apartments Mayfair Bangkok) ในส่วนของโรงแรมแอสคอตท์ สาทร (Ascott Sathorn) และโรงแรมโมเดน่า บาเยอเฟอเรเซอร์ (Modena by Fraser) มีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เช่นเดียวกัน ดังนั้น ธุรกิจของ บริษัทสามารถรักษ้อัตราการเติบโตไว้ได้ถึงแม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากธุรกิจการขาย อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในส่วนต้นทุนในการประกอบธุรกิจลดลงร้อยละ 11 และต้นทุนในการจัด จำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงร้อยละ 19 แม้ว่าบริษัทจะมีต้นทุนทางการเงินที่มี การปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 แต่ในความเป็นจริงนั้นเพิ่มขึ้นเพียง 70 ล้านบาท ดังนั้น โดย ภาพรวมแล้ว บริษัทมีกำไรสำหรับปี 2567 อยู่ที่ 1,467 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21 หรือถ้า เทียบกับกำไรในส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ที่ 1,438 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22 จึงทำให้ กำไรต่อหุ้นของบริษัทอยู่ที่ 0.62 บาทต่อหุ้น เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ผ่านมานั้น กำไรต่อหุ้น ของบริษัทลดลงประมาณร้อยละ 22 ทั้งนี้ ในส่วนของเงินปันผลที่บริษัทจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.31 บาทต่อหุ้น โดยผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในวาระเรื่อง พิจารณอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567

ฐานะทางการเงินปี 2567

ทรัพย์สินรวม

ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 96,591 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเล็กน้อย โดยมีสาเหตุหลักมาจากการย้ายหมวดการลงทุนของโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ตเมนต์ (Marriott Executive Apartments Mayfair Bangkok) จากเดิมที่อยู่ในหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ย้ายไปอยู่ในหมวดอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย นอกจากนี้ ในส่วนอื่น ๆ มีการเติบโตเพิ่มขึ้นบ้างบางส่วนจากการที่บริษัทขยายการก่อสร้างคลังสินค้าทั้งในประเทศ และที่ประเทศเวียดนาม โดยจะมีการเติบโตในส่วนนี้ต่อเนื่อง

หนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงร้อยละ 1.6 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลในระหว่างรอบปีที่ผ่านมา อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนมีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 1.26 เป็นร้อยละ 1.32 ซึ่งถือว่ายังคงอยู่ในอัตราที่บริษัทคาดว่าจะสามารถควบคุมได้ บริษัทยังได้รับการจัดอันดับจาก TRIS Rating ให้คงสถานะ A stable และในรอบปีนี้ บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 8,400 ล้านบาทเพื่อที่จะบริหารจัดการเงินกองทุน ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกุนั้นยังอยู่ในสัดส่วนที่ไม่ได้สูงมากนัก โดยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 และอาจจะมียอดดอกเบี้ยร้อยละ 4 สำหรับหุ้นกู้ประเภทที่ครบกำหนดไถ่ถอน 7 ปี โดยภาพรวมบริษัทยังคงสามารถออกหุ้นกู้ได้ครบตามจำนวนที่บริษัทต้องการ

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

นายภูริช เลิศดำรงศิริ ผู้ถือหุ้น กล่าวชื่นชมผู้บริหารและพนักงานที่สามารถทำรายได้ให้บริษัทในปี 2567 ได้ถึง 14,566 ล้านบาท โดยมีกำไรสุทธิอยู่ที่ 1,467 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ และสอบถามเพิ่มเติมว่า ตามที่นายธนพล ศิริธนชัย ได้แจ้งว่าในปีที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในส่วนของโครงการที่มีระดับราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท ได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยและภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงินนั้น ในปีนี้ทางบริษัทมีแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวหรือไม่อย่างไร

นายธนพล ศิริธนชัย ชี้แจงว่า ในปีนี้ บริษัทมีความท้าทายในเรื่องหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งบริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์ โดยการปรับราคาโครงการขึ้นมาในระดับ 7 ล้านบาท ถึง 10 ล้านบาท หรือในระดับราคา 10 ล้านบาท ถึง 15 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทเชื่อว่าธนาคารพาณิชย์ยังคงให้สินเชื่อ เพียงแต่เข้มงวดในรายละเอียดมากขึ้น

นายสมบุรณ์ วคินซ์ชาวาล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตามที่นายธนพล ศิริธนชัย ได้รายงานไปข้างต้นนั้น บริษัทได้รับผลกระทบในเรื่องที่ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในเรื่องของการให้สินเชื่อแก่กลุ่มลูกค้าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาทลงมา โดยโครงการที่ได้รับผลกระทบหลักคือ โครงการทาวน์โฮมและบ้านแฝด (นิโอ โฮม) อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของโครงการประเภทเหล่านี้ลดลงต่ำกว่าปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทได้มีการเปิดจำหน่ายโครงการใหม่ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวตามที่ได้รายงานไปแล้วข้างต้น และปี 2568 บริษัทยังคงมุ่งเน้นที่จะเปิดจำหน่ายโครงการที่เป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวเพิ่มมากขึ้น และในขณะเดียวกันบริษัทอาจจะมีการเปิดจำหน่ายโครงการทาวน์โฮมบางส่วน ที่บริษัทจะมีการพัฒนาให้เป็นพรีเมียม

ทาวน์โฮมเพิ่มมากขึ้น และเน้นกลุ่มลูกค้าที่อยู่ใกล้เมืองมากขึ้น ซึ่งบริษัทคาดว่ากำลังซื้อของ
ลูกค้ากลุ่มนี้ยังคงแข็งแกร่งอยู่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานจึงได้แจ้งให้ที่
ประชุมทราบ ว่า วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่ต้องการลงมติ

มติที่ประชุม: ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับปี
สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีรายละเอียดตามที่รายงาน

วาระที่ 3 **พิจารณอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567**

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน
สำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดย บริษัท เค
พีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ซึ่งมีความเห็นอย่างไม่มี
เงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทดังกล่าวแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้อง
ตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน โดยรายละเอียดของงบแสดง
ฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปีของบริษัท โดย
สาระสำคัญของข้อมูลทางการเงินเป็นไปตามที่ได้มีการรายงานในวาระที่ผ่านมา

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้
เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่
ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบ ว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วย
คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและ
งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของ ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและ ออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	2,050,700,994 เสียง	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,050,700,994 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 4 **พิจารณอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567**

ประธานได้มอบหมายให้นายสมบุรณ์ วนิชชวล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินชี้แจง
รายละเอียดวาระนี้ให้ที่ประชุมทราบ

นายสมบูรณ์ วตินัชชาล รายงานว่า เพื่อให้เป็นไปตามข้อ 33 ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินกำไร และตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อ 41 ของข้อบังคับของบริษัท กำหนดว่าบริษัทจะต้องจัดสรรเงินกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 3,710.84 ล้านบาท และบริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมาย ตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 371.08 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมายครบถ้วนแล้ว ดังนั้น บริษัทจึงไม่ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรองเพิ่มเติม

สำหรับการจ่ายเงินปันผล บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ หลังจากการหักทุนสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามข้อบังคับของบริษัทและตามกฎหมายแล้ว ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับภาวะทางการเงินรวม โดยการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากสถานะทางการเงิน การลงทุน ปัจจัย และข้อพิจารณาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

ในปีบัญชี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมจำนวน 1,467.01 ล้านบาท โดยมีกำไรสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จำนวน 1,438.03 ล้านบาท คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของบริษัทในอัตราหุ้นละ 0.31 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,319.28 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 718.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล (Dividend pay-out ratio) ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ การจ่ายเงินปันผลในอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นว่าเหมาะสม และเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันพุธที่ 27 พฤศจิกายน 2567 ที่ผ่านมา และบริษัทจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลในวันอังคารที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 เป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.31 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 718.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นผู้มีสิทธิในการรับเงินปันผล ในวันพุธที่ 27 พฤศจิกายน 2567 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันอังคารที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้ = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและ ออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	2,050,700,994 เสียง	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,050,700,994 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระประจำปี 2568

ประธานได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อ 17 ของข้อบังคับของบริษัท กำหนดว่า ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการที่มีอยู่ทั้งหมด โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ ซึ่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 มีกรรมการซึ่งครบกำหนดพ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่

- (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
- (2) นายชาย วินิชบุตร กรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- (3) นายอ้วน เตียง ลิม กรรมการ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และกรรมการบริหาร

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้อย่างเป็นอิสระ กรรมการที่จะพ้นจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่าน ได้ออกจากห้องประชุมชั่วคราวเป็นที่เรียบร้อยแล้วในระหว่างการพิจารณาวาระที่ 5 นี้

ประธานได้รายงานต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้ บริษัทได้มีการสื่อสารเชิญให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อรับการคัดเลือกและเสนอรายชื่อต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ในช่วงระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 ผ่านช่องทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งเมื่อพ้นกำหนดเวลาแล้ว ปรากฏว่าไม่มีผู้ใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณากลับกรองด้วยความระมัดระวังรอบคอบ และเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง เนื่องจากเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ มีทักษะ และประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดทิศทาง และกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้

เกิดประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ กรรมการทั้งสามท่านยังมีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประวัติโดยย่อและข้อมูลที่เกี่ยวข้องของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการแต่ละท่านปรากฏตามข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการ ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนี้ และบนหน้าจอภาพซึ่งปรากฏในการประชุมแล้ว

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนให้กรรมการแต่ละท่านเป็นรายบุคคล และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอีกวาระหนึ่ง โดยได้อนุมัติแต่งตั้ง กรรมการเป็นรายบุคคล ดังนี้

1) นายปณต สิริวัฒนภักดี

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติเลือกตั้งนายปณต สิริวัฒนภักดี กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเช่นเดิม ต่อไปอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,050,700,994 เสียง	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียง ลงคะแนน	2,050,700,994 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

2) นายชาย วินิชบุตร

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติเลือกตั้งนายชาย วินิชบุตร กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเช่นเดิม ต่อไปอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,050,700,994 เสียง	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000

จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียง ลงคะแนน	2,050,700,994 เสียง
งดออกเสียง	- เสียง
บัตรเสีย	- เสียง

3) นายอ้วน เตียง ลิม

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติเลือกตั้งนายอ้วน เตียง ลิม กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเช่นเดิม ต่อไปอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,050,700,994 เสียง	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียง ลงคะแนน	2,050,700,994 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

จากนั้น ประธานได้เชิญกรรมการทั้ง 3 ท่านกลับเข้าสู่ห้องประชุมเพื่อพิจารณาวาระถัดไป

วาระที่ 6

พิจารณานุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2568

ประธานได้มอบหมายให้นายธนพล ศิริธนชัย กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงรายละเอียดวาระนี้ต่อที่ประชุม

นายธนพล ศิริธนชัย ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อเป็นการตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2568 จากภาระหน้าที่ความรับผิดชอบ การขยายตัวทางธุรกิจของบริษัท และจากการเทียบเคียงกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่อยู่ในอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน จึงเห็นควรเสนอให้คงอัตราการจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุมของกรรมการ สำหรับปี 2568 ในอัตราเดียวกับปี 2567 ซึ่งค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568 รวมกับค่าตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี) จะไม่เกินวงเงินเดิมจำนวน 20,000,000 บาท

ค่าตอบแทนประจำและเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท ประจำปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท/บุคคล	ประธาน		สมาชิก	
	ค่าเบี้ยประชุม (รายครั้ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (รายครั้ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท	25,000	35,000	20,000	25,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการ ตรวจสอบ	-	40,000	-	30,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการกำหนด ค่าตอบแทนและสรรหา	22,000	-	18,000	-
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหาร ความยั่งยืนและความเสี่ยง	22,000	-	18,000	-
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหาร	-	25,000	-	20,000*

* กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าตอบแทนกรรมการ

หลังจากนั้น ประธาน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้
เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออก
เสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่
น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท
ประจำปี 2568 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 20,000,000 บาท สำหรับคณะกรรมการ
บริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา คณะกรรมการ
บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร รวมกับค่าตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี)
ในวงเงินไม่เกิน 20,000,000 บาท โดยในส่วนค่าตอบแทนพิเศษให้คณะกรรมการกำหนด
ค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาจัดสรรตามความเหมาะสม ขึ้นอยู่กับผลประกอบการ
ของบริษัทและภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน และให้คงอัตราการจ่าย
ค่าตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุมของกรรมการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุม
เห็นด้วย	2,050,700,994 เสียง	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000
งดออกเสียง	0 เสียง	0.0000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุม	2,050,700,994 เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 7 **พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568**
ประธานมอบหมายให้รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ประธานกรรมการตรวจสอบ
ชี้แจงรายละเอียดวาระนี้ต่อที่ประชุม

รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย รายงานต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 120 แห่ง พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตาม ข้อ 38 ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและ กำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี คณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ตามที่เสนอจำนวน 6 ท่าน เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2568 ดังรายชื่อต่อไปนี้

- | | | |
|------------------------------|---------------|--|
| 1. นางสาวนิตยา | เชษฐโชติรส | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439 หรือ |
| 2. นายเอกสิทธิ์ | ชูธรรมสถิตย์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4195 หรือ |
| 3. นางสาวยุวชน | เทพทรงวังจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5371 หรือ |
| 4. นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ | | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8420 หรือ |
| 5. นางสาวกนกอร | ภูริปัญญวานิช | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10512 หรือ |
| 6. นางสาวนาฏศิน | วัฒนไพศาล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10767 |

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีทั้ง 6 รายดังกล่าว อยู่ในสังกัดของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีที่มีชื่อเสียงและมีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วไป และผู้สอบบัญชีทั้ง 6 ราย มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยไม่มีความสัมพันธ์ และส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว แต่อย่างไรก็ดี จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงผู้สอบบัญชีทั้ง 6 รายข้างต้น ไม่มีผู้สอบบัญชีท่านใดที่ปฏิบัติหน้าที่มาแล้วเกินกว่าระยะเวลาตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

พร้อมกันนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติค่าสอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2568 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 1,980,000 บาท ซึ่งมากกว่าปี 2567 ร้อยละ 3.7 โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เบิกตามจริง เช่น ค่าเอกสาร ค่าเดินทาง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าบริการอื่นนอกจากค่าบริการสอบบัญชี โดยในปี 2567 ค่าบริการอื่น ๆ (non-audit fee) ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56 -1 One Report) ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนั้นแล้ว

หลังจากนั้น ประธาน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการแต่งตั้งนางสาวนิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439 หรือนายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4195 หรือนางสาวยุวชน เทพทรงวังจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5371 หรือ นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8420 หรือนางสาวกนกอร ภูริปัญญวานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10512 หรือนางสาวนาฏศิน วัฒนไพศาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10767 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2567 โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,980,000 บาท ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,050,700,994 เสียง	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียง ลงคะแนน	2,050,700,994 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 8 พิจารณามติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

ประธานมอบหมายให้นายสมบุรณ์ วคินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงรายละเอียดวาระนี้ต่อที่ประชุม

นายสมบุรณ์ วคินชัชวาล รายงานต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัท มีแผนการลงทุนขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างรายได้และกำไรให้แก่บริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งเพิ่มความสามารถในการจัดหาเงินจากตลาดทุนได้อย่างเหมาะสมและคล่องตัวในกรณีที่บริษัทมีความจำเป็นในการใช้เงินลงทุน คณะกรรมการบริษัท จึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาการขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,391,566,449 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) เอกสารแนบ 5 ที่ได้นำส่งท่านผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนี้แล้ว การขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ซึ่งสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ มีรายละเอียดดังนี้

- วิธีที่ 1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 695,783,225 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering: RO)
- วิธีที่ 2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 463,855,483 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO)
- วิธีที่ 3 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 231,927,741 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP)

ทั้งนี้ เงื่อนไขการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 ทุกประการ เว้นแต่ในส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนในเรื่องการอนุญาตให้บริษัทจัด

ทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- พิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 1 วิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ข้างต้น โดยวิธีใดวิธีหนึ่ง หรือทั้งสามวิธี ทุนชำระแล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว หรือ 695,783,225 หุ้น ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน แต่หากจัดสรรตามวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ทุนชำระแล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว หรือ 463,855,483 หุ้น ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนตามวิธีที่ 2 และ 3 ดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2565 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (**“ประกาศที่ ทจ. 28/2565”**) และในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด จะต้อง ใช้ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักก่อน (ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก คือ ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น และอาจกำหนดส่วนลดได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าว (หากมีเหตุอันสมควรเมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท)) ในกรณีที่มีเหตุให้ไม่สามารถคำนวณราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือในกรณีที่พิจารณาสภาพคล่องของการซื้อขายหุ้นแล้วมีเหตุอันสมควรเชื่อได้ว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักไม่เหมาะสมที่จะใช้เป็นราคาตลาด ให้บริษัทใช้ราคาดังต่อไปนี้ ตามลำดับ (ก) ราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับความต้องการซื้อและความต้องการขายหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยแนวทางพิจารณาเกี่ยวกับการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ และการกำหนดราคาเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนและบุคคลใด ๆ (ข) ราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ (ในกรณีที่ไม่สามารถใช้ราคาตาม (ก) ได้) ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่ ทจ. 28/2565
- กำหนดวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ดังกล่าว จะต้องไม่เป็นการจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนหรือต่อบุคคลในวงจำกัด และ
- เข้าเจรจา ตกลง ลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและสมควรอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว รวมทั้งมอบหมายให้ผู้บริหารสูงสุด หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นได้ ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญ

เพิ่มทุนดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

หลังจากนั้น ประธาน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอนุมัติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,391,566,449 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งครบกำหนดในวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 โดยเงื่อนไขการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 ทุกประการ เว้นแต่ในส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนในเรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออก เสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	2,039,086,139 เสียง	99.4336
ไม่เห็นด้วย	11,612,855 เสียง	0.5663
งดออกเสียง	2,000 เสียง	0.0001
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและมีสิทธิออก เสียงลงคะแนน	2,039,086,139 เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานชี้แจงว่า วาระนี้เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นนอกเหนือจากวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม ทั้งนี้ วาระอื่น ๆ ที่จะเสนอ จะต้องมียกย่องสนับสนุนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องอื่น ๆ เพื่อพิจารณา

นอกจากนี้ ประธานแจ้งว่า ที่ประชุมได้พิจารณาวาระต่าง ๆ ครบถ้วนตามที่ได้กำหนดในหนังสือเชิญประชุมแล้ว และได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็นหรือซักถามประการใดเพิ่มเติมหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธาน จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และกล่าวปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เวลา 15.25 น.

ลงชื่อ _____ ประธานที่ประชุม
(นายชายน้อย เฟือนโกสม)

ลงชื่อ _____ เลขาธิการบริษัท และผู้จัดบันทึกรายงานการประชุม
(นางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร)

**แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568
(แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบ QR Code**

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะนายทะเบียนหลักทรัพย์ ได้พัฒนาระบบเพื่อให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยส่งเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานประจำปีในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์โค้ด (QR Code) ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเรียกดูข้อมูลได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ผ่าน QR Code ด้านล่าง และตามที่ปรากฏในแบบแจ้งการประชุมของบริษัท



การใช้ QR Code สำหรับดาวน์โหลดแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report)

สำหรับระบบ iOS (iOS 11 ขึ้นไป)

1. เปิดกล้อง (Camera) บนมือถือ
 2. สแกนที่ QR Code
 3. หน้าจอจะมีข้อความ (Notification) ขึ้นมาด้านบน ให้กดที่ข้อความนั้นเพื่อดูข้อมูลประกอบการประชุม
- หมายเหตุ:** กรณีที่ไม่มีข้อความ (Notification) บนมือถือ ผู้ถือหุ้นสามารถสแกน QR Code จากแอปพลิเคชัน (Application) อื่น ๆ เช่น QR CODE READER, Facebook และ LINE เป็นต้น

สำหรับระบบ Android

1. เปิดแอปพลิเคชัน QR CODE READER, Facebook หรือ LINE
ขั้นตอนการสแกน QR Code ผ่าน LINE
 - 1.1 เข้าไปใน LINE แล้วเลือก add friend (เพิ่มเพื่อน)
 - 1.2 เลือก QR Code
 - 1.3 สแกน QR Code
2. สแกน QR Code เพื่อดูข้อมูลประกอบการประชุม

ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการ

1. ประวัติของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อ

นายชายน้อย เพ็ญโกสุม ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการบริหารความ
ยั่งยืนและความเสี่ยง

(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 16 มกราคม 2560)

อายุ 75 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการบริหาร สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี California College of Commerce ประเทศสหรัฐอเมริกา

ความเชี่ยวชาญ

- ด้านธุรกิจอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง
- ด้านการบริหารจัดการ
- ด้านการเงินและบัญชี
- ด้านการตลาดและโลจิสติกส์
- ด้านความสัมพันธ์ทางธุรกิจ
- ด้านการวางแผนยุทธศาสตร์
- ด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน
- ด้านเศรษฐศาสตร์

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Chairing a Virtual Board Meeting (1/2564), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร The Role of Chairman in Leading Strategic Risk Oversight (2560), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร The Role of the Chairman Program (RCP 33/2557), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP 3/2554), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP 63/2550), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)



การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในปัจจุบัน

บริษัทจดทะเบียน

- ม.ค. 2567 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน บริษัท พริมา มารีน จำกัด (มหาชน)
- 2558 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท ทิปโก้แอสฟัลท์ จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และอื่น ๆ

- 2564 - ปัจจุบัน : กรรมการ มูลนิธิเพื่อการศึกษาและประชาสัมพันธ์ (องค์กรไม่แสวงหาผลกำไร)
- 2560 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท อารยะ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด ชื่อเดิม บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด
- 2553 - ปัจจุบัน : กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เนชั่นแนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์การทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

- 2560 - 2562 : กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการทรัพยากรบุคคลและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ดีมีเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2556 - 2557 : ประธานกรรมการ บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
- 2550 - 2553 : ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อะโรเมติกส์ และการกลั่น จำกัด (มหาชน)
- 2547 - 2553 : รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
- 2547 - 2550 : ประธานกรรมการบริหาร บริษัท โรงกลั่นน้ำมันระยอง จำกัด (มหาชน)
- 2527 - 2547 : รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)
- 2517 - 2527 : ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ธนาคารเชสแมนฮัตตัน สาขากรุงเทพ
กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และอื่น ๆ
- 2560 - เม.ย. 2565 : กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทรูพิททิพย์ จำกัด

- 2559 - 2561 : กรรมการ คณะกรรมการ เงินทุนหมุนเวียน กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง
- 2554 - 2561 : กรรมการ สถาบันบริหารกองทุนพลังงาน (องค์การมหาชน) กระทรวงพลังงาน
- 2553 - 2559 : กรรมการ คณะกรรมการประเมินผลงานรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง
- 2553 - 2555 : ประธานคณะกรรมการบริหาร สถาบันสิ่งแวดล้อมอุตสาหกรรม สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- 2552 - 2561 : กรรมการ สถาบันปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ: ไม่มี (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย: ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า: ไม่มี

ตำแหน่งในกิจการที่แข่งขัน/กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์: ไม่มี

การเข้าประชุมในรอบปีบัญชี 2568:

- 1) การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5 ครั้ง
- 2) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 7/7 ครั้ง
- 3) การประชุมคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา 3/3 ครั้ง
- 4) การประชุมคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง 4/4 ครั้ง

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ: 8 ปี ซึ่งหากได้รับการเลือกตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง จะดำรงตำแหน่งจนครบวาระนี้รวมเป็นระยะเวลา 11 ปี

การมีส่วนได้เสียในวาระการประชุม:

✓ มีส่วนได้เสีย X ไม่มีส่วนได้เสีย

วาระการประชุม		การมีส่วนได้เสีย
วาระที่ 1	พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568	X
วาระที่ 2	รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568	X
วาระที่ 3	พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568	X
วาระที่ 4	พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568	X
วาระที่ 5	พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2569	✓
วาระที่ 6	พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569	✓

วาระที่ 7	พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569	X
วาระที่ 8	พิจารณาอนุมัติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบ มอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	X
วาระที่ 9	พิจารณาอนุมัติการซื้อหุ้นในบริษัทหนองเสือช้างชลบุรี จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็น รายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง	X

รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และ
กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 24 เมษายน 2560)



อายุ 73 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโท (พาณิชยศาสตรมหาบัณฑิต) สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขากฎหมาย Harvard Law School ประเทศสหรัฐอเมริกา
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี (นิติศาสตรบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 1) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ความเชี่ยวชาญ

- ด้านธุรกิจอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง
- ด้านการบริหารจัดการ
- ด้านการเงินและบัญชี
- ด้านความสัมพันธ์ทางธุรกิจ
- ด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน
- ด้านกฎหมาย

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Director Leadership Certification Program (DLCP 14/2567) สมาคมส่งเสริมสถาบัน
กรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP 34/2567) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
(IOD)
- หลักสูตร Subsidiary Governance Program (SGP 9/2567) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท
ไทย (IOD)
- หลักสูตร The Role of Chairman Program (RCP 54/2566) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท
ไทย (IOD)
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP 32/2562) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL 17/2562) สมาคมส่งเสริมสถาบัน
กรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Financial Statement for Directors (FSD 40/2562) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท
ไทย (IOD)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในปัจจุบัน

บริษัทจดทะเบียน

- ม.ค. 2567 - ปัจจุบัน : กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2565 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ บริษัท อินทระกันภัย จำกัด (มหาชน)
- 2561 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และอื่นๆ

- 2567 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระและกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท บีซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ธนาครยูโอบี จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์การทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

- 2560 - ม.ค. 2567 : กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2560 - 2563 : กรรมการสรรหา บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2553 - 2556 : กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ธนาครนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และอื่นๆ

- 2544 - 2552 : คณบดี คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2543 - 2544 : ผู้ช่วยอธิการบดี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2538 - 2561 : ผู้อำนวยการศูนย์วิจัยกฎหมายและการพัฒนา คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2521 - 2556 : อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ: ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย: ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า: ไม่มี

ตำแหน่งในกิจการที่แข่งขัน/กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์: ปัจจุบันรองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ กลุ่มศูนย์การค้า กลุ่มอาคารสำนักงาน และกลุ่มธุรกิจค้าส่ง

การเข้าประชุมในรอบปีบัญชี 2568:

- 1) การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5 ครั้ง
- 2) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 7/7 ครั้ง
- 3) การประชุมคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง 4/4 ครั้ง

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : 8 ปี ซึ่งหากได้รับการเลือกตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง จะดำรงตำแหน่งจนครบวาระนี้รวมเป็นระยะเวลา 11 ปี

การมีส่วนได้เสียในวาระการประชุม:

✓ มีส่วนได้เสีย X ไม่มีส่วนได้เสีย

วาระการประชุม		การมีส่วนได้เสีย
วาระที่ 1	พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568	X
วาระที่ 2	รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568	X
วาระที่ 3	พิจารณอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568	X
วาระที่ 4	พิจารณอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568	X
วาระที่ 5	พิจารณอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2569	✓
วาระที่ 6	พิจารณอนุมัติคำตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569	✓
วาระที่ 7	พิจารณอนุมัติการแต่งตั้งและกำหนดคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569	X
วาระที่ 8	พิจารณอนุมัติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	X
วาระที่ 9	พิจารณอนุมัติการซื้อหุ้นในบริษัทหนองเสือช้างชลบุรี จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง	X

นายโชติพัฒน์ พิชานนท์ กรรมการ กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 16 มกราคม 2560)



อายุ 62 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) สาขาการเงินการธนาคาร, University of Missouri ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ความเชี่ยวชาญ

- ด้านการบริหารจัดการ
- ด้านการเงินและบัญชี
- ด้านความสัมพันธ์ทางธุรกิจ
- ด้านการวางแผนยุทธศาสตร์
- ด้านกฎหมาย

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Directors Certification Program (DCP 155/2555) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Subsidiary Governance Program (SGP 2/2565) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 55/2566) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- งานสัมมนา IOD Hot issue for Director "Empowering Boards: Enhancing Governance, Standards, and Financial Insights รุ่นที่ 3 ปี 2567

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในปัจจุบัน

บริษัทจดทะเบียน

- ม.ค. 2567 - ปัจจุบัน : กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- ส.ค. 2566 - ปัจจุบัน : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทยग्रู๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- ก.ย. 2564 - ปัจจุบัน : กรรมการปฏิรูปองค์กร บริษัท ไทยग्रู๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- มิ.ย. 2561 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท ไทยग्रู๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- ก.ค. 2561 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ไทยग्रู๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- ส.ค. 2562 - ปัจจุบัน : กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท ไทยग्रู๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- ก.ค. 2561 - ปัจจุบัน : กรรมการกำกับความเสี่ยง บริษัท ไทยग्रู๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

- 2560 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และอื่นๆ

- ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ออสเตเลีย จำกัด
- พ.ย. 2565 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด
- พ.ย. 2565 - ปัจจุบัน : รักษาการกรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยกรุ๊ป เซอร์วิสเชส จำกัด (ชื่อเดิมบริษัท เอส โซฟิน จำกัด)
- ต.ค. 2564 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท เซ็นทริคส์ คอนซัลติ้ง จำกัด
- ต.ค. 2564 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท มี อินโนเวชั่น เซอร์วิส จำกัด (เดิมคือบริษัท บีจีซี เซอร์วิส จำกัด)
- เม.ย. 2564 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท รถดีเด็ต โอโต้ จำกัด
- 2564 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท ไทยเวลเนส ลีฟวิ่ง จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท อาคเนย์ มั่นนี้ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท อาคเนย์ มั่นนี้ รีเทล จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท อาคเนย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท ไทยกรุ๊ป เซอร์วิสเชส จำกัด (ชื่อเดิมบริษัท เอส โซฟิน จำกัด)
- 2561 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท โอเอชซีเอชโอ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท อาคเนย์แอดไวซ์เซอร์ จำกัด
- 2558 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท เพิ่มทรัพย์สิริ 3 จำกัด
- 2558 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท ศูนย์วิชาการอาคเนย์ จำกัด
- 2558 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท ดีแอล เอ็นจิเนียริง โซลูชั่นส์ จำกัด
- 2558 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท สวนศิลป์ พัฒนา 1 จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท ทีซีซี พรวิเลจ การ์ด จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท อาคเนย์ร่วมทุน จำกัด
- 2556 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท เอเชียติกเฮาส์ จำกัด
- 2556 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พอยต์ ลิมิเตด
- 2556 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท พัฒนบวรกิจ 4 จำกัด
- 2555 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการบริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2550 - ปัจจุบัน : รองประธานกรรมการและประธานกรรมการลงทุน บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
- 2550 - ปัจจุบัน : กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

- 2550 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด
- 2546 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท ฌาร์ม คอร์ป เซอร์เคิล จำกัด
- 2536 - ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เทพนมิตร ธนากร (2001) จำกัด
- 2537 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท โปรการจาง จำกัด

ประสบการณ์การทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

- 2563 - ม.ค. 2567 : ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- พ.ค. 2564 - ส.ค. 2566 : กรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- ส.ค. 2564 - ส.ค. 2566 : รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทยกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- 2560 - 2563 : กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และอื่นๆ

- 2564 - 18 ส.ค. 2566 : ประธานกรรมการ บริษัท สยามอาหาร (2513) จำกัด
- 2557 - 26 พ.ค. 2566 : ประธานกรรมการ บริษัท คอนเซพ แลนด์ 5 จำกัด
- ส.ค. 2564 - มี.ค. 2566 : รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
- พ.ย. 2564 - มี.ค. 2566 : รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด
- 2556 - ม.ค. 2566 : กรรมการ เฟรเซอร์ แอนด์ นีฟ, ลิมิเตด
- 2560 - ม.ค. 2566 : กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2550 - ต.ค. 2565 : รองประธานกรรมการ บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ: ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย: เป็นสามีของพี่สาว นายปณต สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า: ไม่มี

ตำแหน่งในกิจการที่แข่งขัน/กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์: ไม่มี

การเข้าประชุมในรอบปีบัญชี 2568:

- 1) การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5 ครั้ง
- 2) การประชุมคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง 4/4 ครั้ง

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ: 8 ปี ซึ่งหากได้รับการเลือกตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง จะดำรงตำแหน่งจนครบวาระนี้รวมเป็นระยะเวลา 11 ปี

การมีส่วนได้เสียในวาระการประชุม:

✓ มีส่วนได้เสีย X ไม่มีส่วนได้เสีย

วาระการประชุม		การมีส่วนได้เสีย
วาระที่ 1	พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568	X
วาระที่ 2	รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568	X
วาระที่ 3	พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568	X
วาระที่ 4	พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568	X
วาระที่ 5	พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2569	✓
วาระที่ 6	พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569	✓
วาระที่ 7	พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569	X
วาระที่ 8	พิจารณาอนุมัติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	X
วาระที่ 9	พิจารณาอนุมัติการซื้อหุ้นในบริษัทหนองเสือช้างชลบุรี จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง	✓

2. ข้อมูลการถือหุ้นสามัญในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ณ วันจันทร์ที่ 8 ธันวาคม 2568

ผู้ได้รับการเสนอชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ		รวม	ร้อยละของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง
	ถือโดยตนเอง	ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง (นับรวมคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)		
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
3. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

**ข้อมูลประวัติและประสบการณ์ของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อเป็น
ผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2569**

1. นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439

- วันขึ้นทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 1 เมษายน 2537
- สำนักงานสอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
- ตำแหน่งปัจจุบัน: หุ้นส่วน สอบบัญชี
- คุณวุฒิการศึกษา: ปริญญาโทด้านการบริหาร (MBA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประสบการณ์: 38 ปี
- จำนวนปีที่สอบบัญชีให้บริษัท: ไม่เคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท
- การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์: ไม่มี

2. นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4195

- วันขึ้นทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5 มกราคม 2539
- สำนักงานสอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
- ตำแหน่งปัจจุบัน: หุ้นส่วน สอบบัญชี
- คุณวุฒิการศึกษา: ปริญญาโททางการบริหาร (MBA) การบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ประสบการณ์: 35 ปี
- จำนวนปีที่สอบบัญชีให้บริษัท: 3 ปี
- การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์: ไม่มี

3. นางสาวยุวณู เทพทรงวังจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5371

- วันขึ้นทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 1 ตุลาคม 2540
- สำนักงานสอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
- ตำแหน่งปัจจุบัน: หุ้นส่วน สอบบัญชี
- คุณวุฒิการศึกษา: ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ IFRS Diploma, ACCA
- ประสบการณ์: 28 ปี
- จำนวนปีที่สอบบัญชีให้บริษัท: ไม่เคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท
- การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์: ไม่มี

4. นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8420

- วันขึ้นทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 1 ตุลาคม 2549
- สำนักงานสอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
- ตำแหน่งปัจจุบัน: หุ้นส่วน สอบบัญชี
- คุณวุฒิการศึกษา: ปริญญาตรีสาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ประสบการณ์: 22 ปี
- จำนวนปีที่สอบบัญชีให้บริษัท: ไม่เคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท
- การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์: ไม่มี

5. นางสาวกนกอร ฤทธิปัญญานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10512

- วันขึ้นทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 1 ตุลาคม 2553
- สำนักงานสอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
- ตำแหน่งปัจจุบัน: หุ้นส่วน สอบบัญชี
- คุณวุฒิการศึกษา: ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประสบการณ์: 20 ปี
- จำนวนปีที่สอบบัญชีให้บริษัท: ไม่เคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท
- การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์: ไม่มี

6. นางสาวนาฏศศิน วัฒนไพศาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10767

- วันขึ้นทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 25 พฤษภาคม 2554
- สำนักงานสอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
- ตำแหน่งปัจจุบัน: หุ้นส่วน สอบบัญชี
- คุณวุฒิการศึกษา: ปริญญาโท สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประสบการณ์: 19 ปี
- จำนวนปีที่สอบบัญชีให้บริษัท: ไม่เคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท
- การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์: ไม่มี

(F 53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
วันพฤหัสบดีที่ 20 พฤศจิกายน 2568

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 20 พฤศจิกายน 2568 เกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 พิจารณามติการขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,391,566,449 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,391,566,449 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเป็นการเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
☐ แบบกำหนดวัตถุประสงค์ ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	- -	- -	- -
☒ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	1,391,566,449 -	1 -	1,391,566,449 -

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวน หุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม: ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
ผู้ถือหุ้นเดิม	-	-	-	-	-
ประชาชน	-	-	-	-	-
บุคคลใด ๆ	-	-	-	-	-
เพื่อรองรับการ แปลงสภาพ/ใช้ สิทธิของตราสาร	-	-	-	-	-

2.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

จัดสรรให้แก่	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น	ร้อยละต่อทุนชำระแล้ว ¹	หมายเหตุ
(1) ผู้ถือหุ้นเดิม	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	ไม่เกิน 695,783,225 -	30 -	- -
(2) ประชาชน	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	ไม่เกิน 463,855,483 -	20 -	- -
(3) บุคคลในวงจำกัด	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	ไม่เกิน 231,927,741 -	10 -	- -

¹ ร้อยละต่อทุนชำระแล้ว ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนมีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบ General Mandate

หมายเหตุ:

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 พิจารณออนุมัติการขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,391,566,449 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งจะครบกำหนดในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ประชาชนทั่วไป และบุคคลในวงจำกัด (ตามรายละเอียดในข้อ 2.2 ข้างต้น) โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- พิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 1 วิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ข้างต้น โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือทั้งสามวิธี ทุนชำระแล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว หรือ 695,783,225 หุ้น ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน แต่หากจัดสรรตามวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ทุนชำระแล้วส่วนที่เพิ่มจะไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว หรือ 463,855,483 หุ้น ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนตามวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2565 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศที่ ทจ. 28/2565”) และในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด จะต้องใช้ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักก่อน (ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก คือ ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น และอาจกำหนดส่วนลดได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าว (หากมีเหตุอันสมควรเมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท)) ในกรณีที่มีเหตุให้ไม่สามารถคำนวณราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือในกรณีที่พิจารณาสภาพคล่องของการซื้อขายหุ้นแล้วมีเหตุอันสมควรเชื่อได้ว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักไม่เหมาะสมที่จะใช้เป็นราคาตลาด ให้บริษัทใช้ราคาดังต่อไปนี้ ตามลำดับ (ก) ราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับความต้องการซื้อและความต้องการขายหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยแนวทางพิจารณาเกี่ยวกับการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ และการ

กำหนดราคาเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนและบุคคลใด ๆ ราคายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ (ในกรณีที่ไม่สามารถใช้ราคาตาม (ก) ได้) ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่ ทจ. 28/2565

- 2) กำหนดวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 ดังกล่าว จะต้องไม่เป็นการจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ในส่วนที่เกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน หรือต่อบุคคลในวงจำกัด และ
- 3) เข้าเจรจา ตกลง ลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและสมควรอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว รวมทั้งมอบหมายให้ผู้บริหารสูงสุด หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นได้ ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

3. กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดย

- ☐ กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นตั้งแต่วันที่..... จนกว่าการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแล้วเสร็จ
- ☒ กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ในวันจันทร์ที่ 8 ธันวาคม 2568

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต

- 4.1 บริษัทจะต้องยื่นขอจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน
- 4.2 บริษัทจะต้องขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมประชาชน และ/หรือ บุคคลในวงจำกัดเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม
จะสามารถระบุได้ เมื่อมีการเพิ่มทุนเกิดขึ้นจริง
6. ประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
จะสามารถระบุได้ เมื่อมีการเพิ่มทุนเกิดขึ้นจริง
7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
จะสามารถระบุได้ เมื่อมีการเพิ่มทุนเกิดขึ้นจริง
8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
จะสามารถระบุได้ เมื่อมีการเพิ่มทุนเกิดขึ้นจริง
9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1.	การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569	20 พฤศจิกายน 2568
2.	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 (Record Date)	8 ธันวาคม 2568
3.	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569	15 มกราคม 2569
4.	ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว กับกระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

(นายอ้วน เตียง ลิ้ม)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
เกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด (“NSC”) (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น²) คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย ซึ่งได้แก่ (1) บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด (“เจริญวรรณสิริ”) (2) บริษัท สยามประชาคาร จำกัด (“สยามประชาคาร”) และ (3) บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด (“ทีซีซี ภูมิพัฒน์”) (เรียกรวมว่า “กลุ่มผู้ขาย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (“ธุรกรรมฯ”) ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะถือหุ้นใน NSC คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC

ธุรกรรมฯ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามนัยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว และเมื่อนับรวมรายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่ตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ (กล่าวคือ วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้) ซึ่งเกิดขึ้นจากกลุ่มผู้ขายหรือผู้ที่เกี่ยวข้องของกลุ่มผู้ขาย พบว่ามีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.59 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (“งบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ”) ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี ขนาดของธุรกรรมฯ ไม่ถึงเกณฑ์ที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ ธุรกรรมฯ ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) อีกด้วย

² จำนวนหุ้นใน NSC ที่บริษัทฯ จะได้มานั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากหนึ่งในเงื่อนไขการลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ขาย คือ การเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ที่ NSC มีต่อกลุ่มผู้ขาย ซึ่งจะทำให้จำนวนหุ้นดังกล่าวเพิ่มขึ้นได้ แต่อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมฯ โดย NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ดังนั้น เนื่องด้วยธุรกรรมฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และเป็นรายการตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการดำเนินการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและ พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมฯ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมฯ
- (ค) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ
- (ง) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมฯ โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ในการนี้ บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ ของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันและพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด รวมทั้งเสนอให้นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล (ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน) และนางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง (รองกรรมการผู้จัดการใหญ่การลงทุน) มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อธุรกรรมฯ ของบริษัทฯ ดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วง รวมถึงการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทฯ ขอนำเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมฯ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. สารสนเทศตามบัญชี 1

1.1. วันเดือนปีที่เกิดรายการ

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ ซึ่งบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายจะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น (“สัญญาซื้อขายหุ้นฯ”) ภายใต้ธุรกรรมฯ ต่อไป เมื่อเงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นฯ (“เงื่อนไขการลงนามในสัญญา”) สำเร็จครบถ้วน รวมถึงการได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขการลงนามในสัญญาในข้อ 1.9 ของสารสนเทศฉบับนี้

ทั้งนี้ เมื่อเงื่อนไขการลงนามในสัญญาสำเร็จครบถ้วน บริษัทฯ คาดว่าจะลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นฯ กับกลุ่มผู้ขายภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 เพื่อดำเนินการโอนหุ้นภายใต้ธุรกรรมฯ ต่อไป

1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

- ผู้ซื้อ: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
- ผู้ขาย: บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด (“เจริญวรรณสิริ”) บริษัท สยามประชาคาร จำกัด (“สยามประชาคาร”) และบริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด (“ทีซีซี ภูมิพัฒน์”) (เรียกรวมว่า “กลุ่มผู้ขาย”)
- ความสัมพันธ์: เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้
- (1) เจริญวรรณสิริ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ³
 - (2) สยามประชาคาร มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรายเดียวกันกับบริษัทฯ⁴ และ
 - (3) ทีซีซี ภูมิพัฒน์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรายเดียวกันกับบริษัทฯ⁵

1.3. ลักษณะโดยทั่วไปของธุรกรรมฯ

1.3.1. ลักษณะของรายการ

เมื่อบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นฯ แล้ว บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน NSC (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น⁶) คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนให้แก่กลุ่มผู้ขายรวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795,000,000.00 บาท ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของเงื่อนไขในการชำระค่าตอบแทนในข้อ 5 ของสารสนเทศฉบับนี้

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจกำหนดให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นภายใต้ธุรกรรมฯ ได้

1.3.2. ประเภทและขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการของธุรกรรมฯ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงจากงบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนที่จ่าย+รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{(3,795,000,000 + 338,893,866)}{35,668,657,042} \\ &= 11.59\% \end{aligned}$$

ธุรกรรมฯ เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ประเภทรายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือบริการ และเมื่อนับรวมรายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่ตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้⁷ (กล่าวคือ วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอ

³ เจริญวรรณสิริเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ผ่านการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยแต่ละทอดถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จนถึงบริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 43.53 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ

⁴ สยามประชาคารมีเจริญวรรณสิริเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อม (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เช่นกัน) โดยเจริญวรรณสิริถือหุ้นในสยามประชาคารผ่านการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยแต่ละทอดถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

⁵ ทีซีซี ภูมิพัฒน์มีเจริญวรรณสิริเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อม (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เช่นกัน) โดยเจริญวรรณสิริถือหุ้นในทีซีซี ภูมิพัฒน์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยแต่ละทอดถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

⁶ จำนวนหุ้นใน NSC ที่บริษัทฯ จะได้นำนั้มาอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องด้วยหนึ่งในเงื่อนไขการลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ขาย คือการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ที่ NSC มีต่อกลุ่มผู้ขาย ซึ่งจะทำให้จำนวนหุ้นดังกล่าวเพิ่มขึ้นได้ แต่อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมฯ โดย NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

⁷ ในระหว่าง 6 เดือนดังกล่าว บริษัทฯ มีการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 338.9 ล้านบาท รายละเอียดปรากฏตามข้อ 4 ของสารสนเทศฉบับนี้

ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้) ซึ่งเกิดขึ้นจากกลุ่มผู้ขายหรือผู้ที่เกี่ยวข้องของกลุ่มผู้ขาย พบว่ามีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.59 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ

1.4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

เมื่อธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดใน NSC (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น⁸) คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC โดยภายหลังจากการธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะถือหุ้นใน NSC คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC

1.4.1. ลักษณะการประกอบธุรกิจของ NSC

NSC ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าที่ดินเพื่อการเกษตร

1.4.2. ข้อมูลทั่วไปของ NSC

▪ ชื่อบริษัท	บริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด
▪ ที่ตั้งสำนักงาน	288-288/1-9 ถนนสุรวงศ์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
▪ เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105551109371
▪ วันจดทะเบียนบริษัท	25 กันยายน 2551
▪ ทุนจดทะเบียน	40,000,000 บาท
▪ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	40,000,000 บาท

1.4.3. โครงสร้างการถือหุ้นและคณะกรรมการของ NSC

โครงสร้างการถือหุ้นของ NSC

รายชื่อผู้ถือหุ้น (ก่อนธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568)	รายชื่อผู้ถือหุ้น (หลังธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น)
1. บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด จำนวนหุ้นรวม 1,600,000 หุ้น	1. บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของ บริษัทฯ รวมถึงตัวแทนของบริษัทฯ จำนวนหุ้นรวม 4,000,000 หุ้น
2. บริษัท สยามประชาคาร จำกัด จำนวนหุ้นรวม 1,200,000 หุ้น	
3. บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด จำนวนหุ้นรวม 1,200,000 หุ้น	
จำนวนหุ้นรวม 4,000,000 หุ้น*	จำนวนหุ้นรวม 4,000,000 หุ้น*

⁸ จำนวนหุ้นใน NSC ที่บริษัทฯ จะได้มานั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากหนึ่งในเงื่อนไขการลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ขาย คือการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ที่ NSC มีต่อกลุ่มผู้ขาย ซึ่งจะทำให้จำนวนหุ้นดังกล่าวเพิ่มขึ้นได้ แต่อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อค่าตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้น โดย NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

*ข้อมูลที่แสดงข้างต้นอยู่ในสมมติฐานว่าหุ้นทั้งหมดใน NSC เท่ากับ 4,000,000 หุ้น ทั้งนี้เนื่องด้วยหนึ่งในเงื่อนไขการลงนามในสัญญา คือการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ที่ NSC มีต่อกลุ่มผู้ขาย ซึ่งจะทำให้จำนวนหุ้นดังกล่าวเพิ่มขึ้นได้ แต่อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมฯ

โครงสร้างคณะกรรมการของ NSC อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ลำดับ	ชื่อกรรมการ
1.	นายสมหวัง เต็มพรสิน
2.	นายจักรวาล รอดสัตว์
3.	นายครรชิต สมจิตร
4.	นายจิรพจน์ ศรีเจริญ
5.	นางสาวมาลัย อุดมนิติรัตน์
6.	นางสาวอัญชลี เตมีรักษ์
7.	นางดวงใจ ดำรงวงศ์สกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ NSC
นายสมหวัง เต็มพรสิน หรือ นายจักรวาล รอดสัตว์ หรือ นายครรชิต สมจิตร หรือ นายจิรพจน์ ศรีเจริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาวมาลัย อุดมนิติรัตน์ หรือ นางสาวอัญชลี เตมีรักษ์ หรือ นางดวงใจ ดำรงวงศ์สกุล รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ทั้งนี้ NSC ไม่มีบริษัทย่อยซึ่งถือหุ้นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

1.4.4. สรุปข้อมูลทางการเงินของ NSC

ข้อมูลทางการเงินของ NSC ตามงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 2566 และ 2567⁹

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2566	2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์	203.95	203.97	204.04
หนี้สิน	168.08	168.36	168.76
ส่วนของผู้ถือหุ้น	35.87	35.60	35.29
งบกำไรขาดทุน			
รายได้	6.43	6.43	6.43
ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน)	0.56	0.59	0.56

⁹ ภายใต้เงื่อนไขการลงนามในสัญญา จะมีการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ที่ NSC มีต่อกลุ่มผู้ขาย จึงจะทำให้ NSC ไม่มีหนี้เงินกู้ยืม โดยที่ไม่กระทบต่อค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมฯ

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2566	2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ต้นทุนทางการเงิน	6.09	6.10	6.19
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(0.24)	(0.26)	(0.32)

1.5. มูลค่าสิ่งตอบแทนทั้งหมด และเงื่อนไขการชำระราคา

ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายได้ตกลงกัน บริษัทฯ จะชำระราคาซื้อขายหุ้นใน NSC ให้แก่กลุ่มผู้ขาย จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795,000,000.00 บาท โดยเป็นราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นเท่ากับ 3,655,000,000.00 บาท และดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 140,000,000.00 บาท โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นฯ กล่าวคือ (1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นภายในวันที่ธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น (กล่าวคือ วันที่มีการโอนหุ้นใน NSC ทั้งหมดจากกลุ่มผู้ขายให้แก่บริษัทฯ แล้วเสร็จ) (2) จ่ายในงวดที่สองจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 365 วันนับแต่วันที่ธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น และ (3) จ่ายในงวดที่สามจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 730 วันนับแต่วันที่ธุรกรรมฯ เสร็จสิ้น

ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ดังกล่าวเป็นอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ภายใต้เงื่อนไขการแบ่งชำระกับกลุ่มผู้ขายโดยตรง เป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องวางหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มเติม และไม่ต้องใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสงวนสินทรัพย์และวงเงินกู้ธนาคาร (Credit Facilities) ไว้เป็นเงินทุนสำรองหรือใช้สำหรับการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพในอนาคต นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ บริษัทฯ สามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนด (Prepayment) ได้โดยไม่มีเบี้ยปรับใดๆ ซึ่งช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินสด ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจะพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินระหว่างอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากับอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ ขณะนั้น เพื่อเลือกทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด อันนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

1.6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ได้ตกลงกำหนดราคาค่าตอบแทนสำหรับการซื้อหุ้นทั้งหมดภายใต้ธุรกรรมฯ ไม่เกิน 3,795,000,000.00 บาท โดยคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้พิจารณาราคาค่าตอบแทนดังกล่าวอย่างรอบคอบแล้ว โดยอ้างอิงการประเมินมูลค่ากิจการ (Valuation) ของ NSC ผ่านวิธีการที่เป็นที่ยอมรับ ได้แก่ การประเมินมูลค่าทางบัญชี และการประเมินมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับในอนาคตซึ่งจะช่วยส่งเสริมการเติบโตในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นหลัก

1.7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

การเข้าทำธุรกรรมฯ ของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะช่วยส่งเสริมให้ผลประโยชน์ของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น และสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุน รวมถึงกระจายความเสี่ยงทาง

ธุรกิจ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ผู้ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพสูง พร้อมดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ และยังสามารถเกื้อหนุนธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าในปัจจุบัน

1.8. แหล่งเงินทุนที่ใช้สำหรับการเข้าทำธุรกรรมฯ

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนดังกล่าวอย่างหนึ่งอย่างใดดังกล่าว หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้ ทั้งนี้ ในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดว่าจะชำระค่าตอบแทนงวดแรก โดยการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน สำหรับงวดที่สอง และงวดที่สาม อาจจะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดยเมื่อจะถึงกำหนดชำระแต่ละงวด บริษัทฯ อาจพิจารณาความเหมาะสมถึงสัดส่วนของแหล่งเงินทุนดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมฯ ดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และยังคงมีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินได้

1.9. เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำธุรกรรมฯ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมฯ โดยการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นฯ เมื่อเงื่อนไขการลงนามในสัญญาดังต่อไปนี้ครบถ้วน

- (1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับการทำธุรกรรมฯ
- (2) ไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ NSC หรือที่ดินของ NSC และ
- (3) กลุ่มผู้ขายได้ปลดเปลื้องหนี้และภาระผูกพันทั้งหมดที่ NSC ติดค้างไว้ภายใต้เงินกู้ระหว่างผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้และภาระผูกพันดังกล่าว¹⁰

1.10. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดตามที่ระบุในข้อ 1.2 ของสารสนเทศฉบับนี้

1.11. กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

กลุ่มผู้ขาย เป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (ตามรายละเอียดในข้อ 1.2) ดังนั้น กรรมการจำนวน 2 ท่าน คือ นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ จึงเข้าข่ายเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาธุรกรรมฯ และงดออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 วันที่ 20 พฤศจิกายน 2568

1.12. เหตุผลที่บริษัทฯ ไม่เป็นผู้ถือหุ้นทั้งจำนวนของ NSC แทนบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

-ไม่มี-

¹⁰ NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

1.13. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมฯ มีความเหมาะสม ทั้งในด้านมูลค่าการซื้อขายหุ้น NSC และแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อหุ้น NSC โดยการเข้าซื้อหุ้นใน NSC เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะเปิดทางให้บริษัทฯ สามารถเติมเต็มและต่อยอดธุรกิจ ไปสู่ธุรกิจที่มีศักยภาพสูงอย่างธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งกระจายความหลากหลายทางธุรกิจจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงโครงการที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

การเข้าซื้อหุ้นใน NSC จึงถือเป็นโอกาสการลงทุนที่ดีสำหรับบริษัทฯ ที่จะรองรับเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะความต้องการของที่ดินอุตสาหกรรมในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อสนับสนุนการเติบโตในกลุ่มอุตสาหกรรมแห่งอนาคต ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า และกลุ่มอุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) ทั้งนี้ การลงทุนของบริษัทดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้และสภาพคล่องของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะยังคงมีเงินทุนหมุนเวียนซึ่งเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน อีกทั้ง เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นดังที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 1.7 ของสารสนเทศฉบับนี้

ทั้งนี้ ในส่วนของมูลค่าสิ่งตอบแทนดังที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 1.5 ของสารสนเทศฉบับนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีสำหรับงวดที่สอง และงวดที่สามแล้ว เห็นว่าเป็นอัตราที่เหมาะสม ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทฯ กู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ภายใต้งบเงื่อนไขการแบ่งชำระกับกลุ่มผู้ขายโดยตรง เป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องวางหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มเติม และไม่ต้องใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสวอนสินทรัพย์และวงเงินกู้ธนาคาร (Credit Facilities) ไว้เป็นเงินทุนสำรองหรือใช้สำหรับการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพในอนาคต นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ บริษัทฯ สามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนด (Prepayment) ได้โดยไม่มีเบี้ยปรับใดๆ ซึ่งช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินสด ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจะพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินระหว่างอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากับอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ ขณะนั้น เพื่อเลือกทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด อันนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

1.14. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามที่ระบุในข้อ 1.13 ของสารสนเทศฉบับนี้

2. ข้อมูลบริษัทฯ และการดำเนินธุรกิจโดยสรุป

ข้อมูลบริษัทฯ

ชื่อบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงาน

เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ทุนจดทะเบียน

3,710,843,868 บาท

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

2,319,277,419 บาท

เบอร์โทรศัพท์

0 2483 0000

เว็บไซต์

www.fraserproperty.co.th

การดำเนินธุรกิจโดยสรุป

บริษัทฯ หรือที่รู้จักในชื่อเดิมว่าบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในปี 2533 และในปี 2545 บริษัทฯ ได้เริ่มซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและบริหารจัดการอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า (Ready-Built Factory) และอาคารคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ในบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม เหตุการณ์อุทกภัยใหญ่ในปี 2554 ส่งผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น ทางบริษัทฯ จึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อรักษาอัตราการเช่าและฐานลูกค้า ประกอบกับทางกลุ่มเฟรเซอร์สได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงได้ริเริ่มการนำองค์ความรู้เรื่องการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว ในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เข้าทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ ภายหลังการทำค่าเสนอซื้อกิจการ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่อาคารมิตรทาวน์ออฟฟิศทาวเวอร์ พร้อมประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กร ควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ บริษัทฯ มุ่งเน้นการจัดทัพปรับผังเพื่อเสริมความแข็งแกร่งในการประกอบธุรกิจ ภายใต้กลยุทธ์ “One Platform” รวมถึงการหล่อหลอมวัฒนธรรมองค์กรให้สอดคล้องกับเจตจำนงของ บริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ผลงานแรงบันดาลใจภายใต้แนวคิด “Inspiring Experience, Creating Place for Good” เพื่อกำหนดทิศทางและกระบวนการทำงานอย่างยั่งยืน มีความยืดหยุ่นพร้อมสร้างความแข็งแกร่งในการขับเคลื่อนธุรกิจด้วย Business Transformation ปรับรูปแบบการทำงานเพื่อตอบสนองพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจตามสถานะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในธุรกิจบ้านที่มุ่งเน้นการขยายกลุ่มเป้าหมายตลาดกลางถึงบนที่มีกำลังซื้อสูง โดยการเพิ่มสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยวในทำเลศักยภาพพร้อมนวัตกรรมที่ทันสมัยและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa และบริษัท PT Surya Internusa Timur เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในประเทศอินโดนีเซีย นอกจากนี้ยังได้มีการเปิด

อาคารสลิมนเอง ซึ่งเป็นอาคาร Mixed-use แห่งใหม่ใจกลางเมือง ห้ามุมถนนสลิมน-พระราม 4 อีกด้วย ทิศทางเชิงกลยุทธ์นี้บ่งชี้ว่า บริษัทฯ มุ่งเน้นการเสริมความแข็งแกร่ง เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภทด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของโครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต เพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

บริษัทฯ มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจ ภายใต้กลยุทธ์ “One Platform” เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภท ด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของ โครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคตเพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนเป็นสำคัญ โดยธุรกิจของธุรกิจฯ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย - ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน
2. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม - บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภทอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ศูนย์การค้า และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์
3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม - ธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า ภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นประมาณ 3.63 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่มียุทธศาสตร์ ซึ่งมีโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งเน้นที่การพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย รวมถึงในประเทศอินโดนีเซียและประเทศเวียดนาม

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ลักษณะประกอบธุรกิจ” ตามรายงานประจำปี 2568 แบบ 56-1 One Report ของบริษัทฯ

3. รายชื่อผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ

3.1. รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายอ้วน เตียง ลิม	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายสมบูรณ์ วคินชัชวาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)
3	นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการผู้จัดการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
4	นายภวรัญชน์ อุดมศิริ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ
5	นายอภิชาติ เสงวณิชย์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม
6	นายวิรัชต์ มั่นเจริญพร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - สนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย 1

3.2. รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด	1,009,531,269	43.53
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	888,390,839	38.30
3	DBS BANK LTD. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS	115,501,515	4.98
4	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	71,500,000	3.08
5	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC	38,191,034	1.65
6	บริษัท เอ็มแอนด์ซี อินเตอร์ จำกัด	29,314,255	1.26
7	บริษัท ซีตี้ วิลล่า จำกัด	23,429,147	1.01
8	นายดิเรก วินิชบุตร	20,308,200	0.88
9	CLSA LIMITED	13,500,000	0.58
10	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,660,035	0.33

4. รายการระหว่างกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ในปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 รายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทฯ กับนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งแบ่งเป็นรายการได้ 2 ประเภท ได้แก่ รายการรายได้ และรายการค่าใช้จ่าย

รายการรายได้แบ่งออกเป็น 7 ประเภท (1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (2) รายได้ค่าบริหารจัดการ (3) รายได้ดอกเบี้ยรับ (4) รายได้ค่าก่อสร้าง (5) รายได้ค่าประกันเงินกู้ยืมและรายได้อื่น (6) กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุน และ (7) รายได้ค่าเคลมประกัน โดยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,170.5 ล้านบาท

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งออกเป็น 8 ประเภท (1) ค่าบริหารจัดการ ค่าเช่า และค่าบริการจ่าย (2) ค่าประกันภัยทรัพย์สินและค่าเบี้ยประกันชีวิตพนักงาน (3) ดอกเบี้ยจ่าย (4) ค่าภาษีที่ดิน ค่า

สาธารณูปโภคและของใช้ทั่วไป (5) ค่าอบรมสัมมนา ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (6) ค่าติดตั้งป้ายโฆษณา
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมอื่น (7) ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าบริการวิชาชีพ และ (8)
ต้นทุนงานก่อสร้าง โดยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 375.6 ล้านบาท

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
จำกัด ("ผู้เช่า") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจากบริษัท ป่าชัยรังสิสมุทราศร
จำกัด ("ผู้ให้เช่า") ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินใน
เขตจังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ประมาณ 80 ไร่ 0 งาน 16.25 ตารางวา มีระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตาม
เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่า
ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 338.9 ล้านบาท

ทั้งนี้ สรุปรายการระหว่างกันที่สำคัญระหว่างปีบัญชี 2567 - 2568 เป็นไปตามตารางด้านล่าง

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			รอบปีบัญชี 2567	รอบปีบัญชี 2568	
1 Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่และมีกรรมการร่วมกัน	1.1 ค่าบริหารจัดการ	40.44	29.64	ค่าบริการระบบ IT เช่น Office 365 User Email เป็นต้น เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
2 บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	2.1 ค่าบริการอื่นๆ 2.2 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	40.61 45.90	30.26 51.76	บริษัทฯ มีการเช่าพื้นที่สำนักงานและใช้บริการจากบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และบริษัทย่อยมีการให้เช่าพื้นที่อาคารแก่บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
3 บริษัท เฟรเซอร์ส ออสพิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	3.1 ค่าบริหารโครงการ	10.48	7.93	ค่าบริการ บริหารโรงแรมโมเดน่าบายเฟรเซอร์ส กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
4 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์เปอเรท เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	4.1 ค่าบริหารจัดการ	36.36	34.94	ค่าบริการสนับสนุนองค์กร ด้านการจัดหาพนักงาน ภายใต้บริษัทที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (IBC) เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
5 Frasers Property Development Service Vietnam Co., Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	5.1 ค่าบริหารจัดการและค่าที่ปรึกษา	17.39	32.20	ค่าบริการจัดการโรงงาน และค่าที่ปรึกษาสำหรับการขายที่ดินที่ประเทศเวียดนาม เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ผ่านการคัดเลือกและเปรียบเทียบราคาตามนโยบายจัดซื้อจัดจ้าง และมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
6 บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	6.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1.71	2.15	รายได้จากการให้บริการห้องพักของโรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
7 บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	7.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	81.21	86.57	รายได้ค่าเช่า และบริการของคลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการ

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมผล
			รอบปี บัญชี 2567	รอบปี บัญชี 2568	
8 บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	8.1 ค่าบริการด้าน ระบบสารสนเทศ และเทคโนโลยี	39.05	38.24	สอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติ จากผู้มีอำนาจ ค่าบริการในการใช้ระบบ IT เช่น ระบบ SAP เป็นต้น เป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดย มีมูลค่ารายการสอดคล้องตาม สัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา สำหรับ คลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติ ของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้อง ตามใบแจ้งหนี้ให้บริการ ค่าเช่าที่ดินสำหรับคลังสินค้า เป็น รายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตาม สัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ และเป็นไปตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน รายการดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่า แบบลีสซิงสำหรับคลังสินค้า เป็น รายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการ สอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติ จากผู้มีอำนาจ และเป็นไปตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ค่าบริการที่ปรึกษาโครงการก่อสร้าง เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือ บริการโดยมีมูลค่ารายการสอดคล้อง ตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มี อำนาจ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการห้องประชุม อาคาร FYI เป็นรายการธุรกิจปกติ ของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้อง ตามใบแจ้งหนี้ รวมถึงเป็นราคาและ เงื่อนไขทางการค้าเช่นเดียวกับ คู่สัญญาทั่วไป ค่าประกันภัยของบ้าน อาคาร และ คลัง สินค้าของบริษัทฯ เป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้อง ตามใบแจ้งหนี้ และได้รับอนุมัติ จากผู้มีอำนาจ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า เป็น รายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่า รายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับ อนุมัติจากผู้มีอำนาจ รายการให้เช่าและบริการ คลัง โรงงานที่ Rojana Industrial Park เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตาม สัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ ค่าบริการสำหรับ Solar Rooftop อาทิ ค่าทดสอบระบบ ซ่อมบำรุง และค่า ไฟ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการ สอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติ จากผู้มีอำนาจ ค่าเบี้ยประกันชีวิตของพนักงานเป็น รายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามใบ แจ้งหนี้ รวมถึงมีการคัดเลือกและ เปรียบเทียบราคาเบี้ยประกันตาม นโยบายจัดซื้อจัดจ้าง และได้รับ อนุมัติจากผู้มีอำนาจ ค่าเช่าพื้นที่อาคารสลิมเอง เป็น รายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมี
9 บริษัท บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	9.1 รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	-	1.37	
		9.2 ดอกเบี้ยจ่าย ตามสัญญาเช่า (TFRS16)	-	2.05	
		9.3 รายได้ ดอกเบี้ยรับตาม สัญญาเช่า (TFRS16)	-	103.60	
10 บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทร่วม ของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน	10.1 ต้นทุนงาน ก่อสร้าง	29.24	9.34	
11 บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ เทรนนิง จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน	11.1 รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	2.42	3.70	
12 บริษัท อินทรา ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทที่มีกรรมการ ร่วมกัน	12.1 ค่าประกันภัย ทรัพย์สินของ บริษัท, ค่าประกันภัย อาคารโรงงานและ คลังสินค้า	24.34	26.20	
13 บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	13.1 รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	14.81	20.36	
14 บริษัท เอฟแอนด์เอ็น เดวีส (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทร่วมของ บริษัทที่มีกรรมการ ร่วมกัน	14.1 รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	51.52	51.04	
15 บริษัท ยูวีบีจีพี คลีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทที่มีกรรมการ ร่วมกัน	15.1 ค่าไฟฟ้า สาธารณูปโภค และบริการ อื่น ๆ	4.26	4.40	
16 บริษัท อากเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	16.1 ค่าเบี้ย ประกันชีวิต พนักงาน	11.17	19.52	
17 บริษัท	มีกรรมการร่วมกัน	17.1 รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	0.40	4.43	

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมผล
			รอบปี บัญชี 2567	รอบปี บัญชี 2568	
18 เนชั่นแนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) บริษัท ฮาวิ ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทที่มีกรรมกร ร่วมกัน	18.1 รายได้ ค่าบริการ	15.09	35.54	มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจาก ผู้มีอำนาจ ค่าบริการสำหรับ Solar Rooftop อาทิ ค่าทดสอบระบบ ช่อมบำรุง และค่า ไฟ เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตาม สัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
19 บริษัท เดอะ สตริทเทิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมกรเป็น ญาติสนิทของ กรรมกร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัทฯ	19.1 ค่าเช่าและ บริการจ่าย	-	1.62	ค่าเช่าพื้นที่โครงการ เดอะสตริท เป็น รายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยมีมูลค่าสอดคล้องตาม สัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
2 บริษัท 0 ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	20.1 รายได้ ค่าเช่าและ ค่าบริการ	-	3.27	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
21 บริษัท เอเอ็มอี อิมเมจิเนทีฟ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทที่มีกรรมกร ร่วมกัน	21.1 ค่าใช้จ่ายทาง การตลาด	-	3.19	ค่าบริการโฆษณาสื่อสารการรับรู้ของ แบรนด์ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจ ปกติ รายการ จัดจ้างได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
22 บริษัท ซัสเทนอะบิลิตี้ เอ็กซ์โป จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	22.1 ค่าใช้จ่าย สนับสนุนงาน กิจกรรม	-	4.30	ค่าใช้จ่ายสำหรับจัดบูธแสดงผลงาน และ สื่อประชาสัมพันธ์ โครงการ Sustainability Expo 2025 เป็น รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และ รายการจัดจ้างได้รับอนุมัติจาก ผู้มีอำนาจ
23 บริษัท อารยะ แลนด์ ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	23.1 ดอกเบี้ยรับ	-	3.25	รายการรับดอกเบี้ยจากสัญญาให้ กู้ยืม เป็นรายการให้ความช่วยเหลือ ทางการเงิน มูลค่ารายการสอดคล้อง ตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มี อำนาจ
		23.2 รายได้ค่า ก่อสร้าง (DM fee)	16.59	16.97	รายได้จากการให้บริการบริหาร จัดการพัฒนาโครงการ Infineon's Site 2 Facility ซึ่งเป็นรายการธุรกิจ ปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการ สอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติ จากผู้มีอำนาจ
24 บริษัท นอร์ท สาร โอเทล จำกัด	บริษัทร่วม	24.1 รายได้ ดอกเบี้ยรับ	4.24	4.15	ดอกเบี้ยรับจากเงินที่บริษัทฯ ให้กู้ยืม แก่ บจก. นอร์ท สาร โอเทล ตาม สัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (20%) เป็น รายการ ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน โดยมี มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา เงินกู้ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ รายการขายทรัพย์สินที่ดินใน โครงการ นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณ ภูมิ), สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา และ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ซื้อขายที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มี อำนาจ
25 ทรัสต์เพื่อ การลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่อ อุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พรีฟเพอร์ตี	บริษัทร่วม	25.1 กำไรจากการ ขาย อสังหาริมทรัพย์	491.17	667.17	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้เช่าที่ดิน สำหรับพื้นที่จอดรถยนต์ และ ทางเข้าออกโรงงานที่อยุธยา ซึ่งเป็น รายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการ สอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการ อนุมัติจากผู้มีอำนาจ
		25.2 ค่าเช่าและ บริการสถานที่	0.02	1.15	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้เช่าที่ดิน สำหรับพื้นที่จอดรถยนต์ และ ทางเข้าออกโรงงานที่อยุธยา ซึ่งเป็น รายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการ สอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการ อนุมัติจากผู้มีอำนาจ
		25.3 ค่าไฟฟ้า สาธารณูปโภค และบริการอื่น ๆ	0.05	12.48	รายการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ขายเข้า กองทรัสต์ฯ ปี 2568 เป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่ง

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผล	
			รอบปีบัญชี 2567	รอบปีบัญชี 2568		
26	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้น เวนเจอร์	บริษัทร่วม	25.4 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	125.81	114.54	ผ่านการขออนุมัติตั้งงบประมาณสำรองจากผู้มีอำนาจอนุมัติรายการเรียกเก็บค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางจากกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจรายการรับรายได้ค่าบริการจัดการกองค่านายหน้า ค่าแรงจูงใจในการบริหารงานและรายได้สำหรับผลการดำเนินงานโดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีอัตรารายได้และเงื่อนไขที่สมเหตุผล ผล และใกล้เคียงกันเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ
			25.5 รายได้ค่าแรงจูงใจในการบริหารงาน	472.22	518.30	
			25.6 รายได้ค่านายหน้า			
			25.7 รายได้ค่าบริการจัดการกอง			
			25.8 รายได้สำหรับผลการดำเนินงาน			
27	บริษัทเกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	26.1 รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	92.94	94.22	รายการรับรายได้ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีอัตรารายได้และเงื่อนไขที่สมเหตุผล ผล และใกล้เคียงกันเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ
			27.1 ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	20.88	25.74	
28	บริษัทเอสทีที จิตติฯ (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	27.2 รายได้ค่าการจัดการ	40.74	43.03	ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจค่าบริการสนับสนุนองค์กร ด้านการจัดหาพนักงาน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			28.1 รายได้ค่าบริการจัดการ	11.00	11.55	
29	บริษัทบางปะกงโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	29.1 รายได้ค่าก่อสร้าง	7.16	3.40	ค่าบริการสนับสนุนองค์กร ด้านการจัดหาพนักงาน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

5. ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบายและ การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

5.1. ตารางสรุปงบการเงินสำหรับปี 2566 - 2568

หน่วย: พันบาท	ณ วันที่		
	30 กันยายน 2566 (ตรวจสอบ)	30 กันยายน 2567 (ตรวจสอบ)	30 กันยายน 2568 (ตรวจสอบ)

งบกำไรขาดทุน
รายได้

หน่วย: พันบาท	ณ วันที่		
	30 กันยายน 2566 (ตรวจสอบ)	30 กันยายน 2567 (ตรวจสอบ)	30 กันยายน 2568 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,003,711	9,173,559	8,641,996
รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	2,799,007	3,159,556	3,328,659
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566,902	463,459	383,937
รายได้ค่าบริการจัดการ	714,653	729,312	763,929
รายได้จากการลงทุน	80,998	70,503	176,263
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	482,291	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน การร่วมค้า	-	179,267	-
กำไรจากการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028,776	720,398	1,330,366
รายได้อื่น	133,137	124,558	60,786
รวมรายได้	16,809,475	14,620,612	14,685,936
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,174,828	2,711,695	2,532,353
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,297,687	1,840,668	1,697,427
กำไรสำหรับปี	1,860,574	1,467,013	1,454,532
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.80	0.62	0.63
งบฐานะการเงิน			
รวมสินทรัพย์	95,870,589	96,591,207	93,878,488
รวมหนี้สิน	58,788,317	60,117,515	57,657,719
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	37,082,272	36,473,692	36,220,769
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ร้อยละ)	3.55	3.19	3.12
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	5.08	3.91	3.99
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	11.07	10.07	9.90

5.2. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ในปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญแรงกดดันรอบด้าน ทั้งจากปัจจัยภายนอกและภายในประเทศ โดยปัจจัยท้าทายภายนอกมาจาก ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ผลกระทบจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ส่วนปัจจัยกดดันภายในประเทศมาจาก การชะลอตัวของภาคท่องเที่ยว ตลอดจนความเปราะบางในภาคธุรกิจและครัวเรือน นอกจากนี้ ปัญหาเชิงโครงสร้าง

ของเศรษฐกิจไทย ไม่ว่าจะเป็น ข้อจำกัดด้านศักยภาพการผลิต การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ยังเป็นแรงกดดันสำคัญต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าตามแผนธุรกิจอย่างรอบคอบ โดยให้ความสำคัญในการ บริหารจัดการเงินทุน เพื่อเสถียรภาพและสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อการรองรับโอกาสการฟื้นตัวของตลาด ภายใต้กลยุทธ์ที่ยืดหยุ่นในการรับมือสถานะเศรษฐกิจ รวมถึงเสริมความพร้อมในการเข้าสู่ทุนธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับการควบคู่กับการบริหารจัดการองค์กร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานตามเป้าหมาย โดยยังคงยึดมั่นธรรมาภิบาลในการประกอบธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เพื่อรักษาผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในระยะยาวต่อไป

สำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีรายงานรายได้จากการประกอบธุรกิจจำนวน 13,118.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.0 หรือ 407.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่มีรายได้รวม จำนวน 14,685.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 หรือ 65.3 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ บันทึกกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 1,454.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 หรือ 12.5 ล้านบาท และมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 1,460.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 หรือ 22.7 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 93,878.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8 หรือ 252.9 ล้านบาท จากวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อการอุตสาหกรรมที่ลดลงจากการขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 57,657.7 ล้านบาท ลดลง 2,459.8 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 4.1 จากวันที่ 30 กันยายน 2567 ซึ่งเป็น หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 46,388.4 ล้านบาท ลดลง 1,587.9 ล้านบาท โดยหลักจากการชำระคืนเงินกู้ครบกำหนดในก้อนไถ่ถอน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ลดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ มี ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 36,220.8 ล้านบาท ลดลง 252.9 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.7 ส่งผลให้บริษัทฯ มี อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.27 เท่า

โปรดพิจารณาคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 เพิ่มเติม ในเอกสารคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บน เว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.frasersproperty.co.th>

6. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

นอกเหนือจากข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

7. ชื่อและจำนวนหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมฯ ดังต่อไปนี้ ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียจึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ในวาระที่ 9 พิจารณามติเข้าทำธุรกรรมฯ

ชื่อ	จำนวนหุ้น
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด	1,009,531,269
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	888,390,839
บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,660,035

8. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ NSC โดยมีราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
ที่ดินของ NSC	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,519.8
	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,524.0

9. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอรัปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงและจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ประโยชน์ และความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมฯ รวมทั้งความเห็นเกี่ยวกับการลงมติของผู้ถือหุ้น และเหตุผลประกอบเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และที่ปรึกษาการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานที่ปรึกษาการเงินอิสระ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2568 (รายงานของที่ปรึกษา การเงินอิสระ ปรากฏตามเอกสารแนบ 12 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569)

10. แบบหนังสือมอบฉันทะ พร้อมชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น ปรากฏตามเอกสารแนบ 11 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

นอกจากความเห็นที่ระบุในข้อ 13 ของสารสนเทศฉบับนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) เห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและทำเลที่ตั้งของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของ NSC มีความสมเหตุสมผลและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของ NSC มีทำเลที่ตั้งเชิงกลยุทธ์ สามารถเข้าถึงเส้นทางคมนาคมหลักได้สะดวก และมีศักยภาพในการพัฒนาในระยะยาว

12. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 11.**
ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามที่ระบุในข้อ 11 ของสารสนเทศฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ ซีอีวีเอส (ประเทศไทย) จำกัด

15 ธันวาคม 2568

ชั้น 21/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 02-679-5400 โทรสาร 02-679-5401

สารบัญ

คำนิยาม	3
บทสรุปผู้บริหาร.....	11
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	20
1.1. วันที่เกิดรายการ.....	21
1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	21
1.3. ประเภทและขนาดของรายการ	23
1.4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	24
1.4.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น NSC	24
1.5. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการฯ.....	25
1.6. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 1.5	26
2. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา	26
2.1. ลักษณะธุรกิจของ NSC	27
2.2. ลักษณะทรัพย์สินหลักที่เป็นที่ดินเปล่าของ NSC	28
2.2.1. เขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ ของ กฟผ.....	29
2.2.2. เขตระบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติช่วงที่ 11 ของโครงการท่อส่งก๊าซธรรมชาติบนบกเส้นที่ 5 ของ ปตท. 29	29
2.3. พื้นที่ที่ดินและราคาประเมิน.....	31
2.4. ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ดินของ NSC.....	32
2.5. แผนการพัฒนาที่ดินของ NSC โดยสังเขปเพื่อพัฒนาเป็น โครงการนิคมอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพ เพอร์ตี้ ชลบุรี	33
2.6. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาที่ดินของ NSC และแนวทางการแก้ไข.....	36
2.6.1. สรุปสาระสำคัญของประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการ ใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนา พิเศษ ภาคตะวันออก พ.ศ. 2562	37
2.6.2. สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561	38
2.6.3. สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522	40
2.6.4. สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (ฉบับแก้ไข พ.ศ. 2560)	48
2.6.5. สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561.....	53

3.	ความสมเหตุสมผลของรายการ.....	56
3.1.	วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	56
3.2.	ข้อดีและข้อด้อยของการได้มาซึ่งทรัพย์สิน.....	57
3.3.	ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง.....	62
3.4.	ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ.....	64
4.	แหล่งที่มาของเงินทุนและเงื่อนไขของการชำระราคา.....	69
5.	ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ.....	70
5.1.	ความเหมาะสมของราคาหุ้น NSC.....	70
5.1.1.	วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach).....	71
5.1.2.	วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach).....	72
5.1.3.	การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนตลาด.....	74
5.1.4.	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: “DCF”).....	74
5.2.	ความเหมาะสมของการลงทุน.....	74
5.2.1.	ต้นทุนเงินลงทุนสุทธิของโครงการ (Net Initial Investment).....	75
5.2.2.	ขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาตจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี.....	75
5.2.3.	สมมติฐานรายได้.....	75
5.2.4.	สมมติฐานต้นทุนพัฒนาโครงการ.....	77
5.2.5.	สมมติฐานค่าใช้จ่าย.....	77
5.2.6.	การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน.....	82
5.3.	ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ.....	83
	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	85
	เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม.....	92
	เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).....	100
	เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด.....	140
	เอกสารแนบ 4: สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินของ NSC โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ.....	146
	เอกสารแนบ 5: บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงที่ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม.....	153
	เอกสารแนบ 6: ภาพรวมโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC).....	154

คำนิยาม

คำนิยาม	คำอธิบาย
Adjusted Book Value Approach	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี
AMATA	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
Backlog	ยอดขายที่ดินที่มีการทำสัญญาและชำระเงินก้อนแรกแล้ว แต่รอการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์
BOI	สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
CAGR	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีแบบทบต้น (Compound Annual Growth Rate)
DCF	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
EEC	โครงการระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor)
EIA	การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
FP TECH	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
FPHT	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
FPL	Fraser's Property Limited
HIA	การประเมินผลกระทบด้านสุขภาพ
IBD to Equity	อัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to Equity Ratio)
IRR	อัตราผลตอบแทนโครงการ (Internal Rate of Return)
JCHT	บริษัท จัสโค โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด
JCT	บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด
JLL	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
KF	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Levered Beta	ค่าความเสี่ยงของผู้ถือหุ้น (Equity Risk) ที่สะท้อนทั้ง ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และ ผลกระทบจากโครงสร้างหนี้สินของกิจการ
MLR	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
NPV	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
NSC	บริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด
NTA	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Asset)
Presale	การเปิดการขายแบบล่วงหน้า
SIT	บริษัท PT Surya Internusa Timur
SLP	บริษัท PT SLP Surya TICON Internusa
SMEs	Small and Medium Enterprises
STT GDC	บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด
TAV	มูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Assets Value)
Unlevered Beta	ค่าความเสี่ยงของกิจการที่สะท้อนเฉพาะการดำเนินงาน (Operating Risk) โดย ไม่รวมผลของโครงสร้างเงินกู้หรือหนี้สินทางการเงิน
USGBC	U.S. Green Building Council
WACC	ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
WHA Group	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คำนิยาม	คำอธิบาย
เงื่อนไขการลงนามในสัญญา หรือเงื่อนไขบังคับก่อน	เงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC
เจริญวรรณสิริ	บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด
โครงการนิคมฯ ชลบุรี	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ชลบุรี
ก.ม.	กิโลเมตร
กก.วล.	คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
กนอ. หรือ IEAT	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
กฟผ.	การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
กลุ่มบริษัทฯ	บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ
กลุ่มผู้ขาย	บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด บริษัท สยามประชาคาร จำกัด และ บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด
กองทรัสต์ FTREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
กองทรัสต์ GPREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์
งบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ตร.ม.	ตารางเมตร
ตร.ว.	ตารางวา
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (The Stock Exchange of Thailand)
ทีซีซี ภูมิพัฒน์	บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด
ที่ดินของ NSC	NSC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายและโดยสมบูรณ์ ในแปลงที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลหนองเสือช้าง อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี รวมพื้นที่ประมาณ 2,211.10 ไร่
ที่ดินประเภท ท.ค.	ที่ดินที่อยู่ในการครอบครองโดยไม่มีเอกสารสิทธิ์
ที่ประชุมผู้ถือหุ้น	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ BTCAS	บริษัท เบเกอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
บจก.	บริษัท จำกัด
บมจ.	บริษัท มหาชน จำกัด
บริษัทฯ หรือ FPT	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ปตท.	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้ซื้อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทในเครือที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) อาจกำหนด
ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด	พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535
พ.ร.บ. สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535	พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อมต่อสามสนามบิน	รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อมต่อสามสนามบิน ได้แก่ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา

คำนิยาม	คำอธิบาย
รายการฯ	การเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น) คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย ซึ่งได้แก่ (1) บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด (2) บริษัท สยามประชากร จำกัด และ (3) บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
วันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์	ภายใน 15 วัน หลังจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น แต่จะต้องไม่ช้ากว่าวันที่ 30 มิถุนายน 2569 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน
สผ.	สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
สยามประชากร	บริษัท สยามประชากร จำกัด
สหรัฐฯ	ประเทศสหรัฐอเมริกา
สัญญาซื้อขายหุ้น NSC	สัญญาซื้อขายหุ้น
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หุ้นที่ซื้อขาย	หุ้นทั้งหมดในบริษัท หนองเสือช้าง ชลบุรี จำกัด ที่กลุ่มผู้ขายถืออยู่

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ:

1. ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
2. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
3. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด
4. สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินของบริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ
5. บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงที่ดำเนินธุรกิจนิตยสารอุตสาหกรรม
6. ภาพรวมโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

อ้างอิง:

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 ประชุมเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 เกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และกำหนดวันประชุมและวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569
2. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568
3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด
4. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2568 ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568
5. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด จัดทำโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2568 ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568
6. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/ รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567
7. งบการเงินตรวจสอบของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2566 2567 และ 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 30 กันยายน 2567 และ 30 กันยายน 2568 โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด (“ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต”)
8. งบการเงินตรวจสอบของบริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด โดยบริษัท เอเอสอี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ประจำปี 2566 และ 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 และงบการเงินฉบับผู้บริหาร สำหรับช่วงระยะเวลา 10 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2568

9. หนังสือรับรองการอนุมัติให้ใช้เงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน
10. หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ เช่น ประมวลการทางการเงินและสมมติฐานสำหรับการดำเนินงาน ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FPT”) ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 15 มกราคม 2569 (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด (“NSC”) (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น¹) คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC ในมูลค่าหุ้นรวมไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท จากกลุ่มผู้ขาย ซึ่งได้แก่ (1) บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด (“เจริญวรรณสิริ”) (2) บริษัท สยามประชาคาร จำกัด (“สยามประชาคาร”) และ (3) บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด (“ทีซีซี ภูมิพัฒน์”) (เรียกรวมว่า “กลุ่มผู้ขาย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (“รายการฯ”) ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะถือหุ้นใน NSC คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC

การทำรายการฯ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากการเข้าทำรายการฯ ระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว และเมื่อนับรวมรายการเกี่ยวข้องอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่ตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ (กล่าวคือ วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้) พบว่ามีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.59 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (“งบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ”) ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ กลุ่มผู้ขาย เป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น กรรมการจำนวน 2 ท่าน คือ นาย ปณต สิริวัฒนภักดี และนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ จึงเข้าข่ายเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณารายการฯ และงดออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 วันที่ 20 พฤศจิกายน 2568

อย่างไรก็ดี รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) อีกด้วย ดังนั้น เนื่องด้วยการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ และเป็นรายการตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด โดยมีขนาดของรายการฯ ไม่ถึงเกณฑ์ที่

¹ จำนวนหุ้นใน NSC ที่บริษัทฯ จะได้นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องด้วยหนึ่งในเงื่อนไขการลงนามสัญญาซื้อขายหุ้น NSC ของบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ขาย คือ การเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ที่ NSC มีต่อกลุ่มผู้ขาย ซึ่งจะทำให้จำนวนหุ้นดังกล่าวเพิ่มขึ้นได้ แต่อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อคำตอบสำหรับการทำรายการฯ โดย NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พท. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ดังนั้น เนื่องด้วยการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ และเป็นรายการตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการดำเนินการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

1. จัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “SET”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการฯ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติรายการฯ
3. จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ
4. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการฯ โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายได้ตกลงกัน บริษัทฯ จะชำระราคาซื้อขายหุ้นใน NSC ให้แก่กลุ่มผู้ขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท โดยราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นเท่ากับ 3,655.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 140.00 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC กล่าวคือ (1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นภายในวันที่รายการฯ เสร็จสิ้น (2) จ่ายในงวดที่สองจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 365 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น และ (3) จ่ายในงวดที่สามจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 730 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น โดยจะมีการโอนหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100 และชำระเงินงวดแรกภายใน 15 วันหลังจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ทั้งนี้ โครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว สำหรับการชำระเงินในงวดที่ 2 และงวดที่ 3 บริษัทฯ จะต้องชำระดอกเบี้ยเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 5 โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราดอกเบี้ยที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ประมาณร้อยละ 5

ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ภายใต้เงื่อนไขการแบ่งชำระกับกลุ่มผู้ขายโดยตรง เป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ ไม่

จำเป็นต้องวางหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มเติม และไม่ต้องใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสวณสินทรัพย์และวงเงินกู้ธนาคาร (Credit Facilities) ไว้เป็นเงินทุนสำรองหรือใช้สำหรับการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพในอนาคต

นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ บริษัทฯ สามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนด (Prepayment) ได้โดยไม่มีเบี้ยปรับใดๆ ซึ่งช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินสด ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจะพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินระหว่างอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากับอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ ขณะนั้น เพื่อเลือกทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด อันนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดของ NSC บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนดังกล่าวอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้ ทั้งนี้ ในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดว่าจะชำระค่าตอบแทนงวดแรก โดยการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน สำหรับงวดที่สอง และงวดที่สาม อาจจะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดยเมื่อจะถึงกำหนดชำระแต่ละงวด บริษัทฯ อาจพิจารณาความเหมาะสมถึงสัดส่วนของแหล่งเงินทุนดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระค่าตอบแทนสำหรับรายการฯ ดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และยังคงมีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนในการพัฒนาประมาณ 2,211.10 ล้านบาท โดยคาดว่าจะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการฯ ของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด รวมทั้งเสนอให้นายสมบุรณ์ วัฒนชีवाल (ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน) และนางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง (รองกรรมการผู้จัดการใหญ่การลงทุน) มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อรายการฯ ของบริษัทฯ ดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วง รวมถึงการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “SET”) และเป็นอิสระจากบริษัทฯ และ NSC ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในเรื่องความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของการทำรายการฯ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจทำรายการดังกล่าวของผู้ถือหุ้น

ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลได้ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหาก

ปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ ดังนั้น
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพันในการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน

บทสรุปผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FPT”) ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้น”) ในวันที่ 15 มกราคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด (“NSC”) (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น) คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย ซึ่งได้แก่ เจริญวรรณสิริ สยามประชาคาร และทีซีซี ภูมิพัฒน์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่รายการฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะถือหุ้นใน NSC คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC

การทำรายการฯ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากการเข้าทำรายการฯ ระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว และเมื่อนับรวมรายการเกี่ยวข้องอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่ตกลงเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ (กล่าวคือ วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนั้น) พบว่ามีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.59 ของ NTA ของบริษัทฯ ตามงบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ กลุ่มผู้ขาย เป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น กรรมการจำนวน 2 ท่าน คือ นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ จึงเข้าข่ายเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณารายการฯ และงดออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 วันที่ 20 พฤศจิกายน 2568

อย่างไรก็ดี รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดอีกด้วย ดังนั้น เนื่องด้วยการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ และเป็นรายการตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด โดยมีขนาดของรายการฯ ไม่ถึงเกณฑ์ที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายได้ตกลงกัน บริษัทฯ จะชำระราคาซื้อขายหุ้นใน NSC ให้แก่กลุ่มผู้ขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท โดยราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นเท่ากับ 3,655.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 140.00 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC กล่าวคือ (1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นภายในวันที่รายการฯ เสร็จสิ้น (2) จ่ายในงวดที่สองจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 365 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น และ (3) จ่ายในงวดที่สามจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 730 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น โดยจะมีการโอนหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100 และชำระเงินงวดแรกภายใน 15 วันหลังจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และ

กลุ่มผู้ขาย ทั้งนี้ โครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว สำหรับการชำระเงินในงวดที่ 2 และงวดที่ 3 บริษัทฯ จะต้องชำระดอกเบี้ยเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 5 โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราดอกเบี้ยที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5

ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ภายใต้เงื่อนไขการแบ่งชำระกับกลุ่มผู้ขายโดยตรง เป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องวางหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มเติม และไม่ต้องใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสว่นสินทรัพย์และวงเงินกู้ธนาคาร (Credit Facilities) ไว้เป็นเงินทุนสำรองหรือใช้สำหรับการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพในอนาคต

นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ บริษัทฯ สามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนด (Prepayment) ได้โดยไม่มีเบี้ยปรับใดๆ ซึ่งช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินสด ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจะพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินระหว่างอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากับอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ ขณะนั้น เพื่อเลือกทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด อันนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดของ NSC บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนดังกล่าวอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้ ทั้งนี้ ในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดว่าจะชำระค่าตอบแทนงวดแรก โดยการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน สำหรับงวดที่สอง และงวดที่สาม อาจจะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดยเมื่อจะถึงกำหนดชำระแต่ละงวด บริษัทฯ อาจพิจารณาความเหมาะสมถึงสัดส่วนของแหล่งเงินทุนดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระค่าตอบแทนสำหรับรายการฯ ดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และยังคงมีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนในการพัฒนาประมาณ 2,211.10 ล้านบาท โดยคาดว่าจะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติแต่งตั้งให้ BTCAS ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.และเป็นอิสระจากบริษัทฯ และ NSC ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และพบว่า การเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นใน NSC จะทำให้ บริษัทฯ ถือหุ้น NSC ในสัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่ง NSC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ ปลอดภัยสูง มีขนาดใหญ่ถึง 2,211 ไร่ 40 ตารางวา (“ตร.ว.”) อยู่ในทำเลที่จะได้รับการสนับสนุนจากโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: “EEC”) โดยบริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ชลบุรี (“โครงการนิคมฯ ชลบุรี”) ซึ่งจะช่วยสร้างความแข็งแกร่ง กระจายความเสี่ยง และเกื้อหนุนธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าเดิมให้เติบโตอย่างมั่นคง โดยมุ่งสร้างมูลค่าเพิ่มและประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อดี และข้อด้อยของการทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ข้อดีของการทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- บริษัทฯ จะครอบครองบนที่ดินที่มีศักยภาพผ่านการถือหุ้นของ NSC เมื่อบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย และมีโอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ
- การเข้าทำรายการซื้อหุ้นของ NSC ซึ่งถือครองที่ดินภายใต้พื้นที่ EEC และการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็นโครงการ นิคมฯ ชลบุรีตามแผนลงทุนในครั้งนี้ FPT จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการสนับสนุนของภาครัฐในพื้นที่ EEC
- กระจายความเสี่ยง และสร้างความหลากหลายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- NSC เป็นบริษัทที่ปลอดภาระหนี้สิน และที่ดินของ NSC เป็นทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันทางการเงิน เมื่อ NSC ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนโดยการเพิ่มทุนเพื่อชำระภาระหนี้สิน ก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น จึงทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของ NSC โดยไม่มีภาระทางการเงินเพิ่มเติม และอาจสามารถนำที่ดินดังกล่าวไป เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรีในอนาคต
- การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ รวมถึงการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการลงทุนโครงการนิคมฯ ชลบุรีของบริษัทฯ มี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : “NPV”) เป็นบวก
- ภายหลังการทำรายการฯ บริษัทฯ จะสามารถเข้าบริหารจัดการ NSC ได้ ซึ่งบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการใน เรื่องสำคัญของ NSC ได้อย่างราบรื่นและรวดเร็ว ซึ่งจะสามารถดำเนินการในเรื่องสำคัญของ NSC ได้อย่าง ราบรื่นและรวดเร็ว เนื่องจากบริษัทฯ มีสิทธิออกเสียงคะแนนเสียงข้างมากไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียง ทั้งหมด

ข้อด้อยของการทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- ข้อจำกัดการใช้งานในที่ดินของ NSC อันเนื่องมาจากที่ดินถูกรอนสิทธิจำกัดการใช้บางประการ เนื่องจากเนื้อที่ ที่ดินบางส่วนของ NSC ประมาณ 91.75 ถึง 92 ไร่ ถูกรอนสิทธิซึ่งเกิดจากแนวสายไฟฟ้าแรงสูงและแนวท่อ ส่งก๊าซธรรมชาติใต้ดิน ทำให้มีข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานในที่ดินตามกฎหมาย เช่น การเว้นระยะห่าง ของการสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ดิน เว้นแต่จะมีการขออนุญาตจากหน่วยงาน ภาครัฐที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม FPT ได้ตระหนักถึงข้อจำกัดดังกล่าว โดยมีการวางแผนบริหารจัดการเบื้องต้น สำหรับการดำเนินการ เช่น การปรับพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบให้เป็นพื้นที่สีเขียว ถนน และสาธารณูปโภค ส่วนกลาง เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมาย และไม่ทำให้กระทบต่อพื้นที่ขาย รวมถึงพิจารณาถึง ผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียโดยรอบโครงการ
- ภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน
- อัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากเดิม 1.26 เท่า เป็นร้อยละ 1.40 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มียอด คงเหลืออยู่ในปัจจุบัน โดยต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนด ตลอดอายุของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ไม่เกิน 3.00 เท่า โดยการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ ไม่ทำ ให้บริษัทฯ เกิดการผิดเงื่อนไขที่กำหนดข้างต้นแต่อย่างใด

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลา และทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีความเข้าใจในลักษณะรายการฯ ดังนั้น การเจรจาเพื่อเข้าทำรายการจึงทำได้รวดเร็ว
- การทำรายการฯ ในครั้งนี้เป็นการสร้างความเป็นเอกภาพในการบริหารจัดการของบริษัทฯ และเป็นการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในเรื่องของราคาซื้อขายหุ้นของ NSC อย่างไรก็ตาม เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าซื้อขายหุ้น NSC อ้างอิงการประเมินมูลค่ากิจการของ NSC ผ่านวิธีการที่เป็นที่ยอมรับ ได้แก่ การประเมินมูลค่าทางบัญชี และการประเมินมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับในอนาคตซึ่งจะช่วยส่งเสริมการเติบโตในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นหลัก

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเสี่ยงของการทำรายการฯ ในครั้งนี้ ดังนี้

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

- ที่ดินของ NSC ซึ่งบริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี มีที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารสิทธิ์หรือที่ดินประเภท ท.ค. จำนวน 30.25 ไร่ ซึ่งอยู่ภายในที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์จำนวน 2,211.10 ไร่ แต่เนื่องจากการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมจำเป็นต้องใช้หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง รวมถึงหลักฐานแสดงการได้มาหรือการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เจ้าของยินยอมให้จัดตั้งเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจุบัน NSC อยู่ระหว่างดำเนินการขออนุญาตที่ดินประเภท ท.ค. ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการยื่นขอจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมล่าช้าตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม FPT ได้กำหนดแนวทางบรรเทาผลกระทบของความล่าช้าดังกล่าวด้วยการปรับปรุงผังแม่บท (Master Plan) โดยการแยกพื้นที่ดังกล่าวออกจากคำขอจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี เพื่อให้ขั้นตอนการขอใบอนุญาตสำหรับพื้นที่ส่วนใหญ่สามารถดำเนินการต่อไปได้ตามแผน ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่ที่ดินประเภท ท.ค. ดังกล่าว ตั้งอยู่ท่ามกลางที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ล้อมรอบ ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงของที่ดินประเภท ท.ค. จากการเป็นที่ดินตาบอด บริษัทฯ จึงพิจารณาการสร้างถนนตัดผ่านที่ดินดังกล่าว เพื่อให้มีทางเข้าออก ในกรณีนี้ ปัจจุบัน NSC ได้ดำเนินการยื่นเรื่องเพื่อขออนุญาตที่ดินกับสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ หากกระบวนการขออนุญาตได้รับอนุมัติจากสำนักงานที่ดินหรือเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะสามารถใช้ประโยชน์เพิ่มเติมจากที่ดินประเภท ท.ค. ที่มีการแปลงเป็นโฉนดได้ถูกต้องตามกฎหมายได้ในอนาคต
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดอุบัติเหตุจากเสาไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติบนที่ดินของ NSC ซึ่งมีเนื้อที่ที่ได้รับผลกระทบประมาณ 91.75 – 92.00 ไร่ จากการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL”) (“รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ”) จึงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดอุบัติเหตุจากกระแสไฟฟ้าหรือการรั่วของท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดิน อย่างไรก็ตาม ก่อนการพัฒนาพื้นที่โครงการนิคมฯ ชลบุรีตามแผนพัฒนาที่ดินของบริษัทฯ จำเป็นต้องทำการศึกษาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสียโดยรอบ

โครงการ และการพิจารณาความปลอดภัยของพื้นที่ดังกล่าวด้วย รวมถึงการดำเนินการขออนุญาตและพัฒนาที่ดินร่วมกับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดความปลอดภัยสูงสุด

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการได้รับการอนุมัติตามกฎหมายระเบียบของการจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี ซึ่งต้องผ่านการอนุมัติในหลายขั้นตอนและอาจต้องอาศัยระยะเวลาช่วงหนึ่งในการพิจารณาจากกรมการนิคมแห่งประเทศไทย (“กนอ.” หรือ “IEAT”) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงที่การเข้าทำรายการอาจเกิดความล่าช้าเนื่องจากจะต้องบรรลุเงื่อนไขบังคับก่อน บริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ได้ทำข้อตกลงการซื้อขายหุ้น NSC ซึ่งมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC ได้แก่ 1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับการเข้าทำธุรกรรมฯ 2) ไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ NSC หรือที่ดินของ NSC และ 3) กลุ่มผู้ขายได้ปลดเปลื้องหนี้ และภาระผูกพันทั้งหมดที่ NSC ติดค้างไว้ภายใต้เงินกู้ระหว่างผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ และภาระผูกพันดังกล่าว โดย NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมจำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 จึงอาจทำให้เกิดความล่าช้าในขั้นตอนของการดำเนินการตามเงื่อนไข เช่น การชำระภาระหนี้ต่าง ๆ โดยการเพิ่มทุนของ NSC
- ความเสี่ยงของการผิวนัดชำระหนี้สินที่เกิดจากการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นจากการทำรายการฯ
- ความเสี่ยงที่อาจไม่มีแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจสามารถนำที่ดินของ NSC ที่ปลอดภาระผูกพันทางการเงินในปัจจุบันมาใช้เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันได้ และเมื่อพิจารณาภาระหนี้สินที่อาจเพิ่มขึ้นจำนวนไม่เกิน 5,845.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ราคาซื้อหุ้นตั้งต้น 3,655.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับการพัฒนาที่ดินในอนาคต จำนวนไม่เกิน 2,050.00² ล้านบาท และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมไม่เกิน 140.00 ล้านบาท ซึ่งภาระหนี้ดังกล่าวจะไม่ทำให้บริษัทฯ ปฏิบัติผิดเงื่อนไขที่กำหนดของหุ้นกู้ที่มีในปัจจุบัน
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและมาตรการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ
- ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินในอนาคต ซึ่งจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดย KF และ JLL พบว่าทรัพย์สินของ NSC ไม่อยู่ในแนวเวนคืนที่ภาครัฐจะพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน หรือสาธารณประโยชน์ใด ๆ ในเขตพื้นที่ EEC
- ความเสี่ยงของการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงเฉพาะด้าน โดยความเสี่ยงสำคัญประกอบด้วย (1) ความเสี่ยงด้านต้นทุนที่อาจสูงกว่าประมาณการเนื่องจากราคาวัสดุผันผวน หรือค่าใช้จ่ายที่อาจสูงขึ้นจากการวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสมกับพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันรวมถึงต้นทุนการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เข้มงวด (2) ความเสี่ยงด้านความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ อันเนื่องมาจากขั้นตอนการอนุญาตจากภาครัฐ การจัดทำแผนผังโครงการ การเจรจาสัญญาร่วมดำเนินงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ของ กนอ. และระยะเวลาที่ต้องใช้ในการจัดทำรายการการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

² บริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาที่ดินทั้งหมด 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. ให้เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี โดยตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ คาดว่าจะใช้เงินทุนเพื่อการพัฒนาที่ดินทั้งหมดประมาณ 2,211.10 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

(“EIA”) ซึ่งอาจมีผลต่อการกำหนดการและผลตอบแทนของโครงการ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงด้านการขาย และแนวโน้มตลาดที่อาจส่งผลให้ความต้องการพื้นที่ของนักลงทุนต่ำกว่าแผนที่ตั้งไว้ เนื่องจากการชะลอตัวของอุตสาหกรรมเป้าหมาย การย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศอื่น รวมถึงการแข่งขันด้านราคา และสิทธิประโยชน์จากนิคมอุตสาหกรรมอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อการตั้งราคา การขาย และอัตราผลตอบแทนโดยรวมของโครงการ นิคมฯ ชลบุรี

- ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมโดยที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์และลงทุนเองทั้งหมด ทำให้บริษัทฯ ต้องรับภาระความเสี่ยงในระดับสูง เนื่องจากต้องรับผิดชอบด้านเงินลงทุน การตัดสินใจ และการบริหารจัดการทุกขั้นตอนด้วยตนเอง อย่างไรก็ตาม แม้โครงการนิคมอุตสาหกรรมชลบุรีจะเป็นโครงการใหม่ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและผู้พัฒนาโครงการทั้งหมด บริษัทฯ ยังมีศักยภาพในการบริหารจัดการโดยอาศัยประสบการณ์จากความสำเร็จในการพัฒนา การบริหารจัดการและการทำการตลาดของโครงการ ARAYA – The Eastern Gateway ซึ่งสามารถดึงดูดนักลงทุนรายใหญ่ตั้งแต่ปีแรกของการเปิดดำเนินงาน ปัจจุบันบริษัทฯ ได้นำทีมงานที่มีประสบการณ์จากโครงการ ARAYA – The Eastern Gateway มาดูแลการออกแบบ และควบคุมงานก่อสร้างเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐาน การวางแผนและจัดเตรียมข้อมูลเพื่อสนับสนุน กระบวนการอนุมัติ EIA เพื่อลดความล่าช้า การจัดหาพันธมิตรด้านสาธารณูปโภคพร้อมแผนสำรองเพื่อรองรับความไม่แน่นอน การใช้ความเชื่อมั่นจากผลงานที่ผ่านมาเป็นฐานในการดำเนินกลยุทธ์การตลาดเชิงรุก รวมถึงการเสริมประสิทธิภาพด้านการควบคุมต้นทุน และการกำหนดระบบติดตามความก้าวหน้าของโครงการอย่างเป็นขั้นตอน มาตรการเหล่านี้ช่วยเพิ่มความพร้อมของโครงการและสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาหุ้นของ NSC เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำรายการ จำนวนไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท ด้วยวิธีการต่าง ๆ ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น NSC	มูลค่าหุ้น NSC
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	25.26 ล้านบาท	6.31 บาท ต่อหุ้น
2	วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	4,520.97 ล้านบาท – 4,525.17 ล้านบาท	134.95 – 135.08 บาท ต่อหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (“Adjusted Book Value Approach”) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ NSC เนื่องจากเป็นวิธีที่ปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีให้สะท้อนราคายุติธรรมของสินทรัพย์ในปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม โดยมีการปรับปรุงรายการต่าง ๆ ได้แก่ 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ และ 2) ส่วนเพิ่ม (ลด) จากภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าหุ้นของ NSC ข้างต้นพบว่า **มูลค่าที่เหมาะสมของส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในช่วง 4,520.97 ล้านบาท – 4,525.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาหุ้นในช่วง 134.95 – 135.08 บาทต่อหุ้น สูงกว่าขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท หรือ 113.28 บาทต่อหุ้น**

นอกจากนี้ หากพิจารณาเงื่อนไขการทำรายการในเรื่องระยะเวลาการจ่ายชำระค่าหุ้น ที่มีการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC โดยจะมีการโอนหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100 และชำระเงินงวดแรกภายใน 15 วันหลังจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ถือว่ามีความเหมาะสม เนื่องจาก

โครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว อีกทั้ง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีที่กำหนดไว้สำหรับงวดที่สองและงวดที่สามถือว่าอยู่ในระดับที่เหมาะสมและใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน

ดังนั้น ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท หรือ 113.28 บาทต่อหุ้น จึงมีความเหมาะสม

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 โดยได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลตอบแทนโครงการจากการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ขายสุทธิและราคาขายที่ดินต่อไร่ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำผังแม่บทเบื้องต้นโดยกำหนดพื้นที่ขายสุทธิไว้ประมาณร้อยละ 73 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ซึ่งต่ำกว่านิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงหลายแห่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผลตอบแทนของโครงการในกรณีที่พื้นที่ขายสุทธิเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ ระหว่างกระบวนการขออนุมัติรายงาน EIA บริษัทฯ ยังมีความยืดหยุ่นในการปรับผังแม่บทให้เหมาะสมกับข้อกำหนดและสภาพพื้นที่จริง ซึ่งอาจส่งผลให้พื้นที่ขายสุทธิเพิ่มขึ้นหรือลดลง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return: “IRR”) ในระดับที่มีนัยสำคัญ

โดยสรุปผล NPV และ IRR เป็นไปตามตารางด้านล่าง

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568		พื้นที่ขายสุทธิ		
		1,591.99 ไร่	1,614.10 ไร่	1,636.21 ไร่
ราคาขาย ที่ดินต่อไร่	5.80 ล้านบาท	803.67	885.95	968.20
	6.00 ล้านบาท	1,014.01	1,099.15	1,184.26
	6.20 ล้านบาท	1,224.20	1,312.20	1,400.17

อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568		พื้นที่ขายสุทธิ		
		1,591.99 ไร่	1,614.10 ไร่	1,636.21 ไร่
ราคาขาย ที่ดินต่อไร่	5.80 ล้านบาท	13.11%	13.68%	14.25%
	6.00 ล้านบาท	14.57%	15.15%	15.72%
	6.20 ล้านบาท	16.00%	16.58%	17.16%

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาถึง NPV และ IRR ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 จากการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ขายสุทธิและราคาขายที่ดินต่อไร่ ซึ่งส่งผลให้ NPV อยู่ในช่วง 803.67 – 1,400.17 ล้านบาท และ IRR อยู่ในช่วงร้อยละ 13.11 - 17.16

เมื่อพิจารณาว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ผลของ **NPV มากกว่าศูนย์** ในทุกกรณีที่วิเคราะห์ และ **IRR สูงกว่า WACC ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.27** ผลการวิเคราะห์จึงสะท้อนว่าโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

BTCAS ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลเอกสารทางการเงินและการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FPT”) ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในวันที่ 15 มกราคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด (“NSC”) (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น) คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่รายการฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะถือหุ้นใน NSC คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC

การทำรายการฯ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากการเข้าทำรายการฯ ระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว และเมื่อนับรวมรายการเกี่ยวข้องอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่ตกลงเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ (กล่าวคือ วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนั้น) พบว่ามีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.59 ของ NTA ของบริษัทฯ ตามงบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ กลุ่มผู้ขาย เป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้น กรรมการจำนวน 2 ท่าน คือ นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ จึงเข้าข่ายเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณารายการฯ และงดออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 วันที่ 20 พฤศจิกายน 2568

อย่างไรก็ดี รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดอีกด้วย ดังนั้น เนื่องด้วยการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ และเป็นรายการตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด โดยมีขนาดของรายการฯ ไม่ถึงเกณฑ์ที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ดังนั้น เนื่องด้วยการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ และเป็นรายการตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการดำเนินการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

1. จัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (The Stock Exchange of Thailand: “ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “SET”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการฯ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง BTCAS เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติรายการฯ

3. จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ
4. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการฯ โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายได้ตกลงกัน บริษัทฯ จะชำระราคาซื้อขายหุ้นใน NSC ให้แก่กลุ่มผู้ขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท โดยราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นเท่ากับ 3,655.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 140.00 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC กล่าวคือ (1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นภายในวันที่รายการฯ เสร็จสิ้น (2) จ่ายในงวดที่สองจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 365 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น และ (3) จ่ายในงวดที่สามจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 730 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น โดยโครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว อีกทั้ง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีที่กำหนดไว้สำหรับงวดที่สองและงวดที่สามถือว่าอยู่ในระดับที่เหมาะสมและใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

เมื่อบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (“สัญญาซื้อขายหุ้น NSC”) แล้ว บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน NSC (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น) คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนให้แก่กลุ่มผู้ขายรวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท ประกอบไปด้วยมูลค่าซื้อหุ้นที่อ้างอิงการประเมินมูลค่ากิจการของ NSC ผ่านวิธีการที่เป็นที่ยอมรับ ได้แก่ การประเมินมูลค่าทางบัญชี และการประเมินมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC โดยบริษัทฯ อาจกำหนดให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นภายใต้รายการฯ ได้

ทั้งนี้ จำนวนหุ้นใน NSC ที่บริษัทฯ จะได้นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากหนึ่งในเงื่อนไขการลงนามสัญญาซื้อขายหุ้น NSC ของบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ขาย คือ การเพิ่มทุนจดทะเบียน เพื่อชำระหนี้ที่ NSC มีต่อกลุ่มผู้ขาย โดยเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นประมาณ 294.12 โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียน ภายหลังการเพิ่มทุน จะเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงกับผู้บริหาร ณ 31 ตุลาคม 2568 ซึ่งจะทำให้จำนวนหุ้นดังกล่าวเพิ่มขึ้นได้ อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อค่าตอบแทนสำหรับรายการฯ (รายละเอียดเงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อ 1.4 “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง”)

1.1. วันที่เกิดรายการ

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการฯ ซึ่งบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายจะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น NSC ภายใต้รายการฯ ต่อไป เมื่อเงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC (“เงื่อนไขการลงนามในสัญญา” หรือ “เงื่อนไขบังคับก่อน”) สำเร็จครบถ้วน รวมถึงการได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้โปรดพิจารณาเงื่อนไขบังคับก่อนในข้อ “5.3 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการฯ”

ทั้งนี้ เมื่อเงื่อนไขการลงนามในสัญญาสำเร็จครบถ้วน บริษัทฯ คาดว่าจะลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC กับกลุ่มผู้ขายภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 เพื่อดำเนินการโอนหุ้นภายใต้รายการฯ ต่อไป

1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ผู้ถือหุ้น:

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้ขายหุ้น:

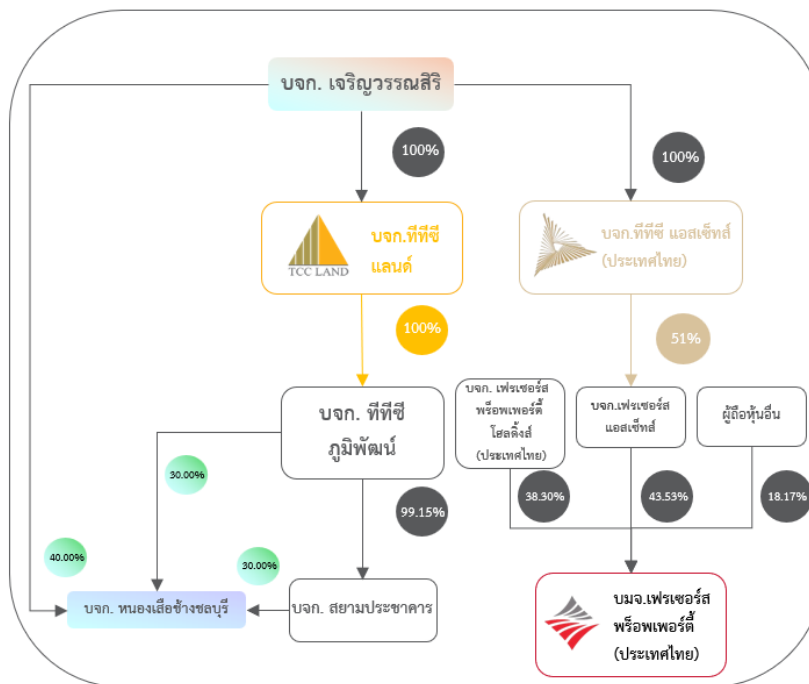
- (ก) บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด (“เจริญวรรณสิริ”)
- (ข) บริษัท สยามประชาคาร จำกัด (“สยามประชาคาร”)
- (ค) บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด (“ทีซีซี ภูมิพัฒน์”)
- (รวมเรียกว่า “กลุ่มผู้ขาย”)

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

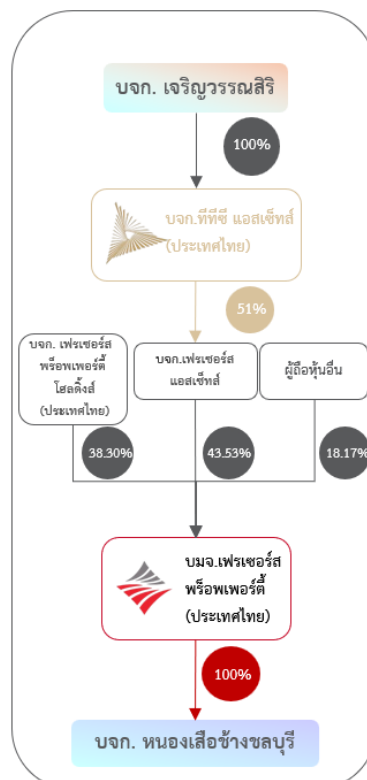
- (1) เจริญวรรณสิริ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ผ่านการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยแต่ละทอดถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จนถึงบริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 43.53 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ
- (2) สยามประชาคาร มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรายเดียวกันกับบริษัทฯ กล่าวคือ มีเจริญวรรณสิริเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อม (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เช่นกัน) โดยเจริญวรรณสิริถือหุ้นในสยามประชาคารผ่านการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยแต่ละทอดถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และ
- (3) ทีซีซี ภูมิพัฒน์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรายเดียวกันกับบริษัทฯ กล่าวคือ มีเจริญวรรณสิริเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อม (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของบริษัทฯ เช่นกัน) โดยเจริญวรรณสิริถือหุ้นในทีซีซี ภูมิพัฒน์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยแต่ละทอดถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ เป็นดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ



โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ หลังการเข้าทำรายการ



หมายเหตุ: โครงสร้างภายหลังจากการเข้าทำรายการฯ จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.3. ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าทำรายการซื้อหุ้น NSC จากกลุ่มผู้ขาย มีมูลค่าของรายการ โดยคำนวณจากราคาของหุ้น NSC ที่ตกลงกันตามร่างสัญญาซื้อขายหุ้น NSC มีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท รวมกับประมาณการมูลค่าการก่อสร้างของโครงการพัฒนาที่ดินของบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับส่วนที่มีการประเมินมูลค่าในปัจจุบัน ประมาณ 2,211.10 ล้านบาท³ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,006.00 ล้านบาท ขนาดของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 6.40 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (“TAV”) ของบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ และเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ที่มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 6.76 ของ TAV ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าของรายการรวมน้อยกว่าร้อยละ 15 ของ TAV ของบริษัทฯ ดังนั้น ขนาดของรายการ ไม่ถึงเกณฑ์ที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ตาม รายการฯ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากการเข้าทำรายการฯ ระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว และเมื่อนับรวมรายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่ตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ (กล่าวคือ วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้) ซึ่งเกิดขึ้นจากกลุ่มผู้ขายหรือผู้ที่เกี่ยวข้องของกลุ่มผู้ขาย พบว่ามีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.59 ของ NTA ของบริษัทฯ ตามงบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

$$\text{ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน} = \frac{(\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} + \text{รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือน})}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ}} = \frac{3,795,000,000 + 338,893,866^{1/}}{35,668,657,042} = \text{ร้อยละ 11.59}$$

หมายเหตุ ^{1/} ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทฯ กับบริษัท ปาซังสิมูทราศร จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ อ้างอิงสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวถือเป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ และการทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกด้วย ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการฯ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการฯ โดยบริษัทฯ และต้องได้รับอนุมัติจาก

³ บริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาที่ดินทั้งหมด 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. ให้เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี โดยตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ คาดว่าจะใช้เงินทุนเพื่อการพัฒนาที่ดินทั้งหมดประมาณ 2,211.10 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

1.4.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น NSC

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น NSC ตลอดจนเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

คู่สัญญา	(1) บริษัท เพอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทในเครือที่บริษัท เพอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) อาจกำหนด (“ผู้ซื้อ”) และ (2) บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด บริษัท สยามประชากร จำกัด และบริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด (“กลุ่มผู้ขาย”)
ธุรกรรม	ผู้ซื้อจะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท หนองเสือช้าง ชลบุรี จำกัด (“NSC”) ที่ผู้ขายถืออยู่ (“หุ้นที่ซื้อขาย”) (“รายการฯ”)
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	NSC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายและโดยสมบูรณ์ ในแปลงที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในตำบลหนองเสือช้าง อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี รวมพื้นที่ประมาณ 2,211 (สองพันสองร้อยสิบเอ็ด) ไร่ (“ที่ดินของ NSC”)
เงื่อนไขบังคับก่อน	คู่สัญญาจะเข้าทำธุรกรรมโดยการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2569 (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) ทั้งนี้ จะลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นก็ต่อเมื่อเงื่อนไขต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เสร็จสมบูรณ์ (1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับการเข้าทำธุรกรรมฯ (2) ไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ NSC หรือที่ดินของ NSC และ (3) กลุ่มผู้ขายได้ปลดปล่อยหนี้และภาระผูกพันทั้งหมดที่ NSC ติดค้างไว้ภายใต้เงินกู้ระหว่างผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้และภาระผูกพันดังกล่าว ¹ หมายเหตุ: NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568
ราคาและการชำระเงิน	ผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายหุ้นใน NSC ให้แก่ผู้ขาย จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795,000,000.00 (สามพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้าน) บาท โดยราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นเท่ากับ 3,655,000,000.00 (สามพันหกร้อยห้าสิบล้าน) บาท โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ กล่าวคือ (1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นภายในวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (2) จ่ายในงวดที่สอง (2) จำนวนร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละห้า (5) ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน นับแต่วันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ และ (3) จ่ายในงวดที่สาม (3) จำนวนร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละห้า (5) ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 730 (เจ็ดร้อยสามสิบ) วัน นับแต่วันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนด (Prepayment) ได้โดยไม่มีเบี้ยปรับใด

คำรับรองและคำรับประกันของผู้ขาย	(1) ผู้ขายมีสิทธิและอำนาจตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น และ (2) ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหุ้นที่ซื้อขายแต่เพียงผู้เดียว โดยหุ้นดังกล่าวปราศจากซึ่งภาระผูกพันใด ๆ จากบุคคลภายนอก
การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์	คู่สัญญาคาดว่าจะวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (ผู้ซื้อชำระเงินงวดแรกให้แก่ผู้ขายและผู้ขายโอนหุ้นที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อทั้งหมด) จะเกิดขึ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน หลังจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น แต่จะต้องไม่ช้ากว่าวันที่ 30 มิถุนายน 2569 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (“วันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์”)
การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา	กรณีที่มีการผิดสัญญาซื้อขายหุ้น เช่น ผู้ซื้อไม่ชำระเงินงวดแรกให้แก่ผู้ขาย หรือผู้ขายไม่ดำเนินการโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อในวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิในการเลิกสัญญา หรือเลื่อนวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ ไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดสัญญา
ค่าใช้จ่ายและภาษี	คู่สัญญาตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของตนที่เกี่ยวข้องกับการเจรจา การจัดเตรียม การลงนาม และการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้น เว้นแต่การแตกต่าที่เกิดจากการโอนหุ้นที่ซื้อขาย ซึ่งผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบ
การโอนสิทธิ	คู่สัญญาไม่สามารถโอนสิทธิหรือหน้าที่ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นได้ เว้นแต่จะได้ออกก่อนเป็นหนังสือ
สิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการเจรจา (Exclusivity)	ผู้ขายจะต้องไม่ชักชวนหรือยื่นข้อเสนอใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้นที่ซื้อขายหรือที่ดิน ไม่เข้าร่วมการหารือหรือการเจรจากับบุคคลอื่นเกี่ยวกับการขายหุ้นที่ซื้อขายหรือที่ดิน และไม่ขาย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เหนือหุ้นที่ซื้อขายหรือที่ดิน จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2569 (หรือระยะเวลาที่ขายออกไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน) หรือวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น
กฎหมายที่บังคับใช้	กฎหมายไทย

1.5. ความเห็นของคณะกรรมการของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการฯ

คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการฯ มีความเหมาะสม ทั้งในด้านมูลค่าการซื้อขายหุ้น NSC และแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อหุ้น NSC รวมถึงเงื่อนไขการทำรายการฯ ในเรื่องระยะเวลาการจ่ายชำระค่าหุ้นและอัตราดอกเบี้ย โดยการเข้าซื้อบริษัท NSC เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่ EEC จะเปิดทางให้บริษัทฯ สามารถเพิ่มเติม และต่อยอดธุรกิจ ไปสู่ธุรกิจที่มีศักยภาพสูงอย่างธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งกระจายความหลากหลายทางธุรกิจจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงโครงการที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า

การเข้าซื้อหุ้น NSC จึงถือเป็นโอกาสการลงทุนที่ดีสำหรับบริษัทฯ ที่จะรองรับเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะความต้องการของที่ดินอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่ EEC เพื่อสนับสนุนการเติบโตในกลุ่มอุตสาหกรรมแห่งอนาคต ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า และกลุ่มอุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) ทั้งนี้การลงทุนของบริษัทดังกล่าวซึ่งจะไม่กระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้และสภาพคล่องของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ยังคงมีเงินทุนหมุนเวียนซึ่งเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน อีกทั้ง เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยการเข้าทำรายการฯ ของบริษัทฯ จะช่วยส่งเสริมให้ผลประกอบการของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น สร้างมูลค่าเพิ่มของเงินทุน รวมถึงกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ เชื่อมต่อศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“กลุ่มบริษัทฯ”) ที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการขยายธุรกิจสู่ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพสูง พร้อมทั้งดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ และยังสามารถเกื้อหนุนธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบัน

นอกจากนี้ หากพิจารณาเงื่อนไขการทำรายการฯ ในเรื่องระยะเวลาการจ่ายชำระค่าหุ้น ที่มีการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC กล่าวคือ (1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 ของราคาซื้อ

ขายหุ้นตั้งต้นภายในวันที่รายการฯ เสร็จสิ้น (2) จ่ายในงวดที่สองจำนวน ร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ย ร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 365 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น และ (3) จ่ายในงวดที่สามจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 730 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น มีความเหมาะสม เนื่องจากโครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว อีกทั้ง อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 5 ต่อปีที่กำหนดไว้สำหรับงวดที่สองและงวดที่สามถือว่าอยู่ในระดับที่เหมาะสมและใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน

ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ภายใต้เงื่อนไขการแบ่งชำระกับกลุ่มผู้ขายโดยตรง เป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องวางหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มเติม และไม่ต้องใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสว่นสินทรัพย์และวงเงินกู้ธนาคาร (Credit Facilities) ไว้เป็นเงินทุนสำรองหรือใช้สำหรับการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพในอนาคต

นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ บริษัทฯ สามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนด (Prepayment) ได้โดยไม่มีเบี้ยปรับใดๆ ซึ่งช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินสด ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจะพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินระหว่างอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากับอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ ขณะนั้น เพื่อเลือกทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด อันนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) เห็นว่าการเข้าทำรายการฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และทำเลที่ตั้งของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของ NSC มีความเหมาะสมผล และสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของ NSC มีทำเลที่ตั้งเชิงกลยุทธ์ สามารถเข้าถึงเส้นทางคมนาคมหลักได้สะดวก และมีศักยภาพในการพัฒนาในระยะยาว

1.6. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 1.5

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

2. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

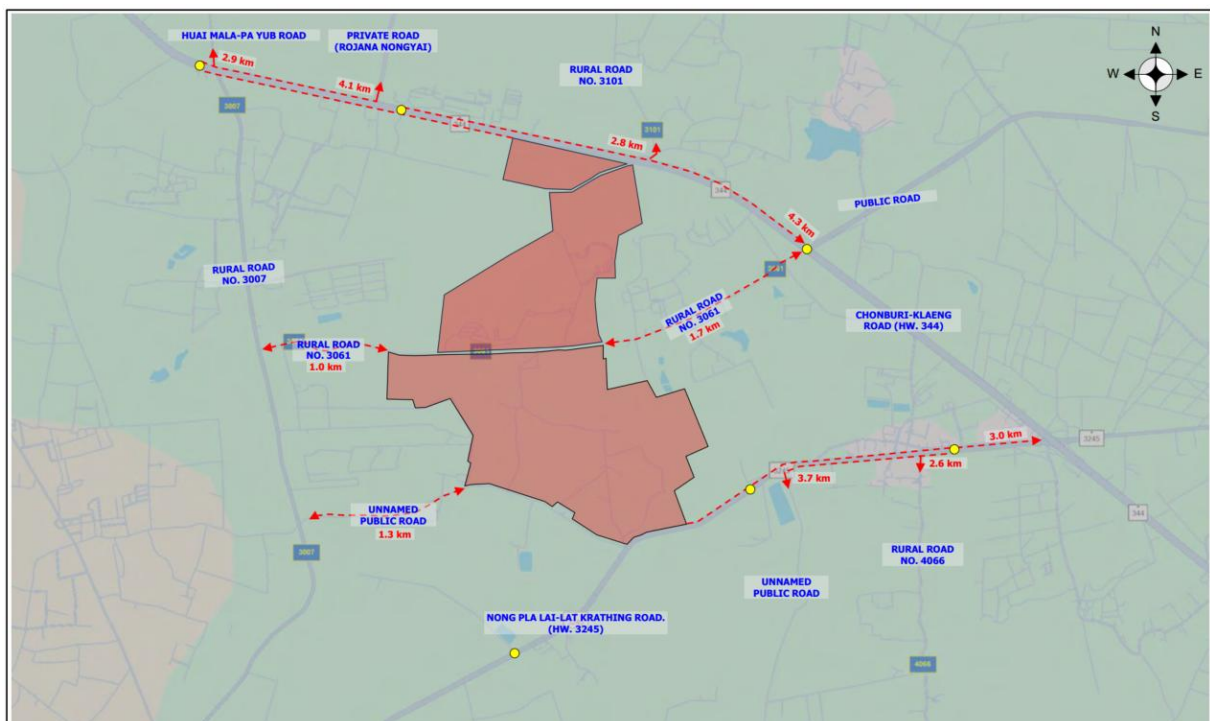
ณ 31 ตุลาคม 2568 จำนวนหุ้นของ NSC มีจำนวนรวม 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นจากกลุ่มผู้ขาย ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ NSC ในราคารวมไม่เกิน 3,795 ล้านบาท ทั้งนี้ จำนวนหุ้นใน NSC ที่บริษัทฯ จะได้มานั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องด้วยหนึ่งในเงื่อนไขการลงนามสัญญาซื้อขายหุ้น NSC ของบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ขาย คือการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ที่ NSC มีต่อกลุ่มผู้ขาย ซึ่งจะทำให้จำนวนหุ้นดังกล่าวเพิ่มขึ้นได้ แต่อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อค่าตอบแทนสำหรับรายการฯ โดย NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงิน

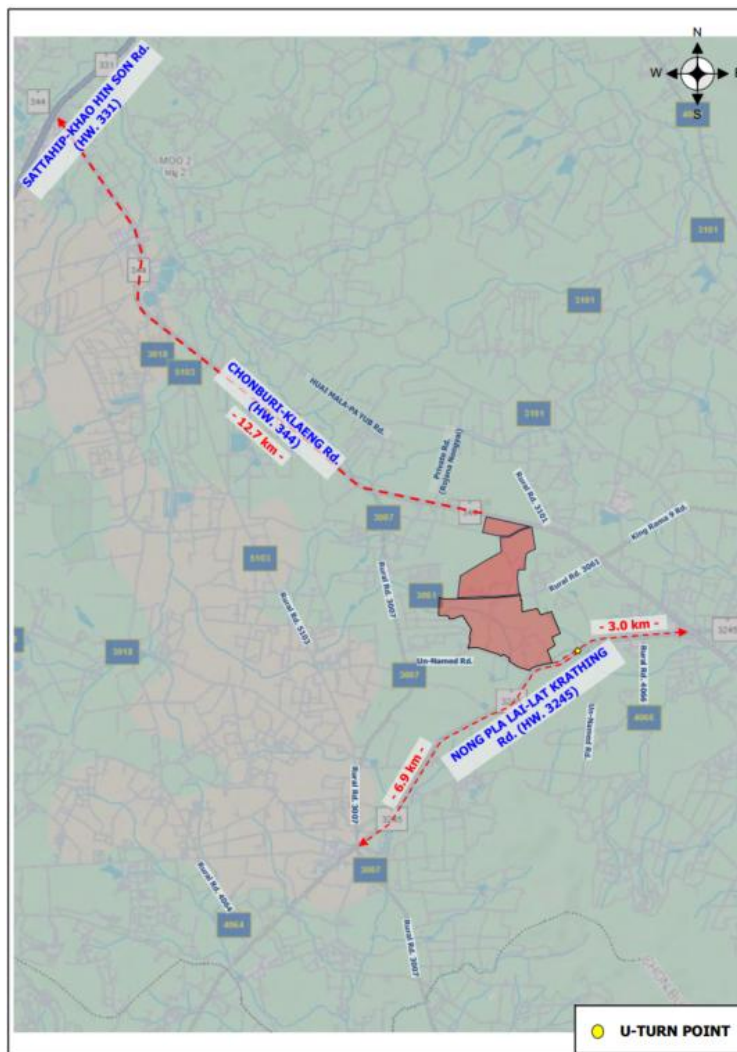
ที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

2.1. ลักษณะธุรกิจของ NSC

บริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด (“NSC”) ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 เดิมชื่อ บริษัท คอนเซพ แลนด์ 2 จำกัด จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 มีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท ประกอบกิจการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และทำสัญญาให้เช่าที่ดินระยะสั้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ NSC ได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าบริเวณ ตำบลหนองเสือช้าง อำเภอนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี ณ 31 ตุลาคม 2568 NSC มีทรัพย์สินหลักเป็นที่ดินเปล่าจำนวนทั้งหมด 25 แปลง เนื้อที่รวม 2,241 ไร่ 1 งาน 40 ตร.ว. (รายละเอียดของ NSC ในเอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุป บริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด)

ตำแหน่งที่ตั้งที่ดินของ NSC เป็นตามภาพดังนี้





ที่มา: รายงานประเมินทรัพย์สินที่ดินเปล่าของ NSC โดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

2.2. ลักษณะทรัพย์สินหลักที่เป็นที่ดินเปล่าของ NSC

ที่ดินเปล่าของ NSC ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 25 แปลง ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินรวม 24 แปลง รวมเนื้อที่ที่มีเอกสารสิทธิ์โฉนดประมาณ 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. (หรือประมาณ 884,440 ตร.ว. หรือ 3,537,760 ตารางเมตร (“ตร.ม.”) และที่ดินที่มีการครอบครองโดยไม่มีเอกสารแสดงสิทธิ์ ซึ่งเรียกว่าที่ดินประเภท ท.ค. จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 30.25 ไร่ ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวม มีรูปไม่เป็นระเบียบ (Irregular Shape) และแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มตามสภาพทำเลที่ตั้ง ได้แก่ กลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ภายใน ตำบลหนองเสือช้าง อำเภอนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี

ทั้งนี้ ที่ดินทั้งสองกลุ่ม มีบางส่วนอยู่ภายใต้แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง (High-voltage power lines) ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (“กฟผ.”) และเขตก่อสร้างแก๊สใต้ดิน ของบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (“ปตท.”) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ถูกรอนสิทธิ และมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ โดยรายละเอียดของข้อจำกัดการใช้งานในที่ดินของ NSC มีรายละเอียดดังนี้

2.2.1. เขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ ของ กฟผ.

ที่ดินบางส่วนของ NSC ถูกกำหนดเป็นเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ ของ กฟผ. พาดผ่านที่ดินของ NSC โดยหลักเกณฑ์ตามประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ประกาศ ณ วันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2546 ข้อ 2.2 ระบุถึงข้อห้ามของการปลูกสร้างหรือทำขึ้นซึ่งอาคาร โรงเรือน บ้านพักอาศัย ในเขตเดินไฟฟ้า ขนาด 500 กิโลโวลต์ จะต้องเว้นระยะห้ามแนวศูนย์กลางของเสาสายไฟฟ้าด้านละ 40.00 เมตร ทำให้ NSC ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ ซึ่งจากการประเมินพื้นที่ตามรายงานประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (KF และ JLL) มีพื้นที่ที่ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้ประมาณ 91.75 ถึง 92 ไร่

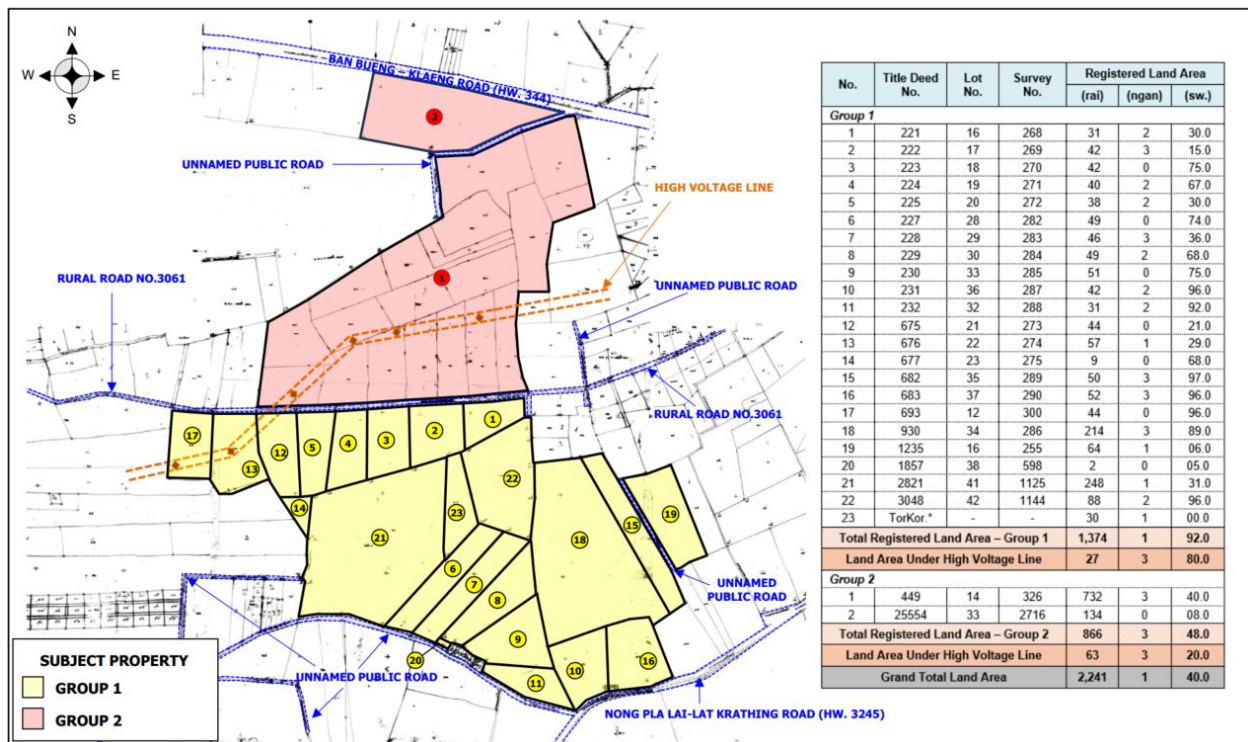
2.2.2. เขตระบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติช่วงที่ 11 ของโครงการท่อส่งก๊าซธรรมชาติบนบกเส้นที่ 5 ของ ปตท.

ที่ดินเปล่าบางส่วนของ NSC ได้ถูกกำหนดให้เป็นเขตระบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติช่วงที่ 11 ของโครงการท่อส่งก๊าซธรรมชาติบนบกเส้นที่ 5 ของ ปตท. ตั้งบนที่ดิน 4 แปลง ได้แก่ โฉนดเลขที่ 449 675 676 และ 693 เนื้อที่รวม 23 ไร่ 45 ตร.ว. ซึ่งอยู่ในพื้นที่แนวเดียวกันกับเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ข้างต้น ที่มีข้อจำกัดการใช้งานที่ดิน ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการอนุญาตให้กระทำการใดๆ ในเขตระบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติ พ.ศ. 2564 ข้อ 4 หลักเกณฑ์ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ โดยห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการด้วยประการใด ๆ ที่อาจทำให้เกิดอันตรายหรือเป็นอุปสรรคแก่ระบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตตามประกาศนี้ เช่น ห้ามนำเครื่องจักรกลหนักเคลื่อนผ่านพื้นที่ ห้ามก่อให้เกิดประกายไฟหรือระเบิด ห้ามก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างชั่วคราว หรือถาวร หรือการห้ามขุด ตอก หรือเจาะพื้นที่ลึกกว่าสี่สิบเซนติเมตร เป็นต้น

เนื้อที่ทั้งหมดที่ได้รับผลกระทบจากการถูกจำกัดการใช้งานในที่ดินข้างต้นประมาณ 91.75 ถึง 92 ไร่ ซึ่งปัจจุบัน NSC ได้รับเงินค่าทดแทนจากการถูกรอนสิทธิในที่ดิน และถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินในเขตระบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ และเขตระบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ ในปี 2564 NSC ได้ยื่นคำอุทธรณ์ค่าทดแทนสำหรับพื้นที่เขตระบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติแก่ศาลปกครอง เพื่อให้คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาเงินค่าทดแทนเพิ่มเติม เนื่องจาก NSC ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เงินค่าทดแทนที่บริษัทฯ ได้รับจากการถูกจำกัดการใช้งานที่ดินนั้น เป็นราคาที่ไม่เป็นธรรม ไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง โดยเป็นการคิดคำนวณโดยไม่มีการตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินข้างเคียงตามปกติในท้องตลาด ซึ่งอยู่ในอำนาจและวิสัยของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานที่จะทำได้ ดังนั้น NSC จึงเรียกร้องเงินค่าทดแทนจากการถูกจำกัดการใช้งานที่ดินเพิ่มเติม คิดเป็นจำนวนรวม 2,773,500.00 บาท ในชั้นอุทธรณ์

ทั้งนี้ แผนผังและตำแหน่งของที่ดินของ NSC ในภาพรวมแสดงได้ ดังนี้

แผนผังและตำแหน่งของที่ดินของ NSC



ที่มา: รายงานประเมินทรัพย์สินที่ดินเปล่าของ NSC โดยบริษัท ไจนส์ แลง ลากาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ตารางแสดงอาณาเขตติดต่อกับที่ดินเปล่าของ NSC

ประเภททรัพย์สิน	ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1	ทิศเหนือ	ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3061
	ทิศใต้	ถนนทางหลวงหมายเลข 3245 (หนองปลาไหล – ลัดกระทิง)
	ทิศตะวันออก	ที่ดินว่างเปล่า
	ทิศตะวันตก	ที่ดินว่างเปล่า
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2	ทิศเหนือ	ถนนทางหลวงหมายเลข 344 (บ้านบึง – แกลง)
	ทิศใต้	ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3061
	ทิศตะวันออก	บริษัท Simsumalai และที่ดินว่างเปล่า
	ทิศตะวันตก	ที่ดินว่างเปล่า

ระยะทางระหว่างที่ตั้งของทรัพย์สินและสถานที่สำคัญโดยรอบ

เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท หนองเสือช่างชลบุรี จำกัด
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองเสือ อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี
สถานที่	ระยะทางโดยประมาณ
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย คลีน	17.4 ก.ม. ทางทิศเหนือ
นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ	4.2 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	105.0 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	26.6 ก.ม. ทางทิศตะวันตก
ท่าเรือแหลมฉบัง	56.4 ก.ม. ทางทิศตะวันตก
นิคมอุตสาหกรรมยามาโตะ	11.5 ก.ม. ทางทิศตะวันออก
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3	6.0 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1	20.7 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ บ่อวิน 2	24.4 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ บ่อวิน	28.1 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	29.4 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 2	30.3 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ ปลวกแดง	31.1 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	34.2 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	36.2 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
โรบินสัน โลฟิสไคล์ บ่อวิน	37.5 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	40.1 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา ระยอง-พัทยา	81.2 ก.ม. ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
ทางหลวงสาย กรุงเทพฯ - ชลบุรี - พัทยา - มาบตาพุด หมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์ M7)	40.8 ก.ม. ทางทิศตะวันตก

ที่มา: รายงานประเมินทรัพย์สินที่ดินเปล่าของ NSC โดยบริษัท โจนส์ แลง แอซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

2.3. พื้นที่ที่ดินและราคาประเมิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดิน NSC ตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ KF ซึ่งประเมินด้วยวิธีประเมินมูลค่าแบบเปรียบเทียบ (Comparative Approach of Valuation) เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 และ JLL ซึ่งประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินทั้งสองรายได้พิจารณามูลค่าสำหรับที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์จำนวนทั้งหมดจำนวน 24 แปลง เนื้อที่ดินทั้งหมด 2,211.10 ไร่ โดยไม่รวมที่ดินประเภท ท.ค. จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 30.25 ไร่ ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ทรัพย์สินกลุ่มที่		จำนวนแปลงที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ (ไร่)		ราคาประเมินโดย KF	ราคาประเมินโดย JLL
			KF	JLL	บาท	บาท
1	ที่ดินว่างเปล่า	22	1,316.105	1,316.28	2,632,210,000	2,632,560,000
	พื้นที่ภายใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง		28.125	27.95	11,250,000	16,770,000
2	ที่ดินว่างเปล่า	2	803.000	803.07	1,846,900,000	1,830,999,600
	พื้นที่ภายใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง		63.870	63.80	29,380,200	43,639,200

ทรัพย์สินกลุ่มที่	จำนวน แปลงที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ (ไร่)		ราคาประเมินโดย KF	ราคาประเมินโดย JLL
		KF	JLL	บาท	บาท
รวม	24	2,211.10	2,211.10	4,519,740,200	4,523,968,800
รวม (พิเศษ)				4,519,800,000	4,524,000,000
มูลค่าประเมินที่ดินต่อไร่ ¹				ที่ดินกลุ่มที่ 1: - ที่ดินว่างเปล่า 2,000,000 บาท/ไร่ - พื้นที่ภายใต้แนว สายส่งไฟฟ้าแรงสูง 400,000 บาท/ไร่ ที่ดินกลุ่มที่ 2: - ที่ดินว่างเปล่า 2,300,000 บาท/ไร่ - พื้นที่ภายใต้แนว สายส่งไฟฟ้าแรงสูง 460,000 บาท/ไร่	ที่ดินกลุ่มที่ 1: - ที่ดินว่างเปล่า 2,000,000 บาท/ไร่ - พื้นที่ภายใต้แนวสาย ส่งไฟฟ้าแรงสูง 600,000 บาท/ไร่ ที่ดินกลุ่มที่ 2: - ที่ดินว่างเปล่า 2,280,000 บาท/ไร่ - พื้นที่ภายใต้แนวสาย ส่งไฟฟ้าแรงสูง 684,000 บาท/ไร่

หมายเหตุ: ¹ มูลค่าประเมินที่ดินดังกล่าว ไม่รวมที่ดินประเภท ท.ค. เนื้อที่ประมาณ 30.25 ไร่

2.4. ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ดินของ NSC

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1





ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2



2.5. แผนการพัฒนาที่ดินของ NSC โดยสังเขปเพื่อพัฒนาเป็น โครงการนิคมอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ชลบุรี

ภายหลังการเข้าทำรายการซื้อหุ้นทั้งหมดของ NSC จากผู้ขายหุ้นทั้งสามราย FPT มีแผนการพัฒนาที่ดินเปล่าของ NSC ในเบื้องต้น เป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ โดยคาดว่าจะใช้ชื่อโครงการว่านิคมอุตสาหกรรม

เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ชลบุรี (“โครงการนิคมฯ ชลบุรี”) โดยบริษัทฯ มีแผนพัฒนา Premium Eco-Industrial Estate หรือนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศระดับพรีเมียม โดยออกแบบตามมาตรฐานสากล ควบคู่กับแนวคิดการพัฒนาที่ตอบโจทย์การพัฒนาอุตสาหกรรมแห่งอนาคต มุ่งยกระดับระบบสาธารณูปโภคครบวงจร การบูรณาการด้านความยั่งยืน และการวางผังแม่บทที่ใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด รองรับโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อระบบนิเวศทางธุรกิจ พร้อมจัดสรรพื้นที่สีเขียวเพื่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี เพื่อตอบรับศักยภาพการขยายตัวของ EEC และการเติบโตของอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสะอาดในอนาคต

ทำเลศักยภาพ

โครงการครอบคลุมพื้นที่กว่า 2,211.10 ไร่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ของเขต EEC จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของประเทศ ด้วยทำเลของโครงการที่สามารถเข้าถึงโครงข่ายคมนาคมหลักได้สะดวก เชื่อมต่อย่านเศรษฐกิจสำคัญ อาทิ ใจกลางย่านธุรกิจ (CBD) ท่าเรือกรุงเทพฯ ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือมาบตาพุด รวมถึงท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและท่าอากาศยานอู่ตะเภา รองรับการเดินทางทั้งทางบก ทางเรือ และทางอากาศ เหมาะสำหรับธุรกิจที่ต้องการระบบโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพและครบวงจร

โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มามีพร้อมโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่เหมาะสมกับอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบท่อส่งก๊าซ และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ โดยพื้นที่ของโครงการทางด้านทิศเหนือและทิศใต้ติดถนนทางหลวงสายหลัก ได้แก่ ทางหลวงหมายเลข 344 (กว้าง 12 เมตร) และทางหลวงหมายเลข 3245 ตามลำดับ ซึ่งช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการออกแบบทางเข้า-ออกของโครงการ ภายในยังมีโครงข่ายถนนตามมาตรฐานการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้แก่ ถนนสายหลักกว้างประมาณ 35 เมตร และถนนสายรองกว้างประมาณ 28 เมตร เพื่อให้การจราจรภายในเป็นไปอย่างคล่องตัวและลดผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบ

ที่ตั้งของโครงการมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจตามผังเมืองรวม โดยตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภท อ. (ที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม – สีม่วงอ่อนจุดขาว) บริเวณหมายเลข อ. 34 ซึ่งอนุญาตให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม และพื้นที่ประเภท ขบ. (ที่ดินประเภทชุมชนชนบท – สีเหลืองอ่อน) บริเวณหมายเลข ขบ. 9 ซึ่งอนุญาตให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2562 (มีผลประกาศบังคับใช้ในปัจจุบัน)

การจัดสรรพื้นที่เบื้องต้นภายในโครงการนิคมฯ ชลบุรี

ผังแม่บท (Master Plan) ได้รับการออกแบบตามข้อบังคับของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ พ.ศ. 2557 และประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมอัจฉริยะ (Smart Industrial Estate) โดยเน้นการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อยกระดับประสิทธิภาพโครงสร้างพื้นฐาน พร้อมคำนึงถึงการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างรอบด้าน โดยพื้นที่ของโครงการจะแบ่งเป็น 4 ส่วนหลัก ได้แก่

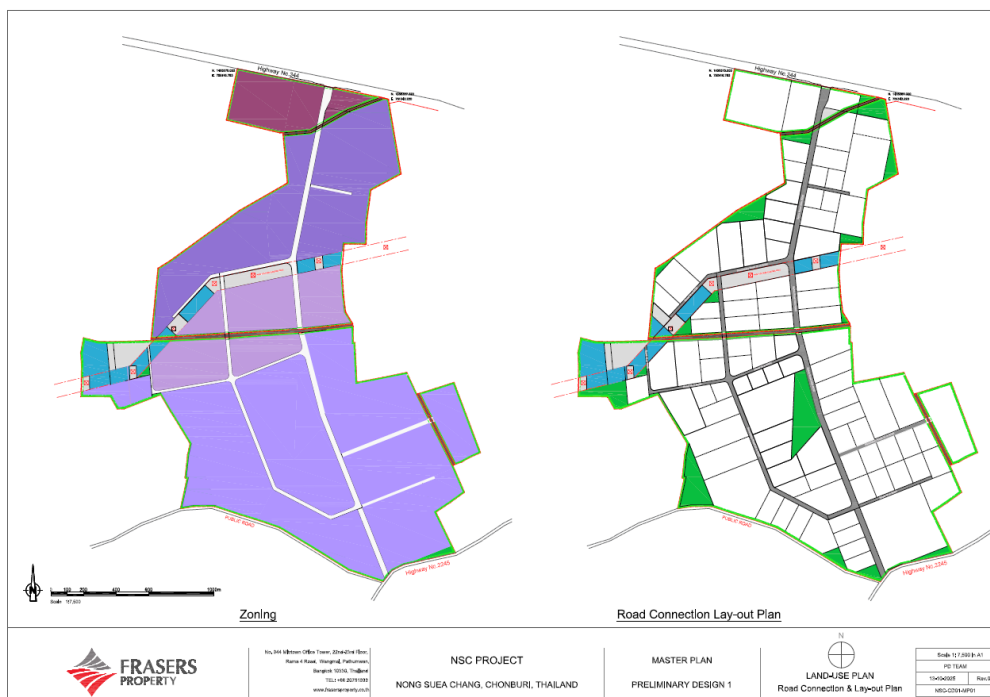
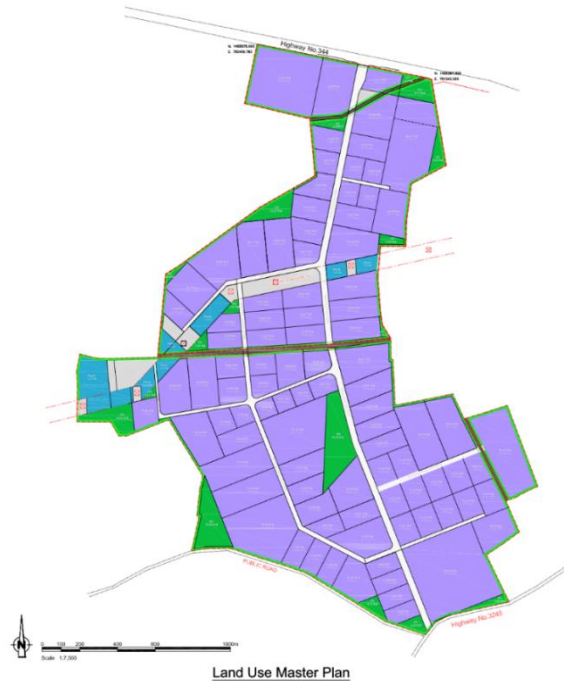
1. นิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศอัจฉริยะ (Smart Eco-Industrial Estate) ด้วยระบบตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมแบบเรียลไทม์ ระบบบำบัดน้ำเสียคุณภาพสูง และกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน
2. Hybrid Industrial & Logistics Park รองรับโรงงานและคลังสินค้าอเนกประสงค์ เชื่อมโยงโลจิสติกส์แบบครบวงจร
3. Data Center & Tech Park รองรับการพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) และศูนย์นวัตกรรมสำหรับอุตสาหกรรมดิจิทัลและเทคโนโลยีขั้นสูง
4. Sales Office & Community Area สำนักงานขาย พื้นที่บริการ พื้นที่สินค้านการ และพื้นที่สีเขียวครอบคลุมทั่วทั้งโครงการ เพื่อสร้างสมดุลคุณภาพชีวิตและการทำงาน

โครงการมีเป้าหมายในการดึงดูดการลงทุนจากกลุ่มอุตสาหกรรมแห่งอนาคต ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า (EV) และกลุ่มอุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมสะอาดที่สอดคล้องกับแนวคิดเชิงนิเวศ และมีศักยภาพการเติบโตสูงในอนาคต

บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะใช้เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 2,211.10 ล้านบาท⁴ ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่จะใช้ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเปิดการขายแบบล่วงหน้า (“Presale”) ควบคู่ไปกับการก่อสร้างได้ในปี 2572 และจะใช้เวลาดำเนินการก่อสร้างประมาณ 2 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ขอบอนุญาตก่อสร้าง และดำเนินการขออนุญาตอื่น ๆ จากหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การพัฒนาโครงการเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และยั่งยืน

ทั้งนี้ รายละเอียดแผนการพัฒนาของบริษัทฯ หรือผังแม่บท (Master Plan) รวมถึงชื่อโครงการข้างต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ในอนาคตตามความเหมาะสมของการใช้งานในที่ดินของแต่ละพื้นที่ และให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาถึงการเพิ่มมูลค่าสูงสุดในทรัพย์สินที่จะนำมาพัฒนา ตามศักยภาพในที่ดินของ NSC โดยจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

⁴ บริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาที่ดินทั้งหมด 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. ให้เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี โดยตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ คาดว่าจะใช้เงินลงทุนเพื่อการพัฒนาที่ดินทั้งหมดประมาณ 2,211.10 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินลงทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน



ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

2.6. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบต่อพัฒนาที่ดินของ NSC และแนวทางการแก้ไข

การพัฒนาที่ดิน NSC ตามผังเมืองปัจจุบันจะเน้นการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการนิคมฯ ชลบุรี ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ที่สอดคล้องกับนโยบายพัฒนาพื้นที่พิเศษภาคตะวันออกของรัฐบาล ดังนั้น การพัฒนาที่ดิน NSC จึงมีโอกาพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมเพื่อรองรับธุรกิจที่หลากหลาย ทั้งนี้ ข้อกำหนดผังเมืองปัจจุบันและร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่พิเศษภาคตะวันออกมีรายละเอียดดังนี้

2.6.1. สรุปสาระสำคัญของประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

ที่ดินของ NSC ตั้งอยู่ในอำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งกำหนดไว้เป็น สี่ม่วงอ่อนมีจุดขาว สำหรับเขตพัฒนาอุตสาหกรรม หรือ อ.34 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ หรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมการผลิต อุตสาหกรรมบริการ และคลังสินค้า จำแนกเป็นบริเวณ อ. - 1 ถึง อ. - 67 อ้างอิงตามตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

ที่ดินประเภท อ. เป็นที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น นอกจากข้อห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่ เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
- (2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- (3) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำบางปะกง และคลองใหญ่ ไม่น้อยกว่า 200 เมตร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของคลองกร้า คลองระเวิง คลองซากเจ้าเตียว คลองบางนาง คลองบางหัก คลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต คลองภูไท คลองพานทอง และคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร

นอกจากนี้ พื้นที่บางส่วนของที่ดินของ NSC ยังถูกจัดเป็น ขบ.9 ที่กำหนดไว้เป็นสี่เหลี่ยมอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคม และการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน ในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม จำแนกเป็นบริเวณ ขบ. - 1 ถึง ขบ. - 15

ที่ดินประเภท ขบ. เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น นอกจากข้อห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) การประกอบอุตสาหกรรมตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง โครงการหรือกิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งด้านคุณภาพ สิ่งแวดล้อมทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ลงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2552
- (2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
- (3) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- (4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของ คลองใหญ่ คลองมาบพลงหลวง และคลองหลวง ไม่น้อยกว่า 200 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของ คลองเขาจุก คลองโพล้ คลองกรำ คลองระเวิง คลองซากเจ้าเดีย คลองน้อย คลองประเวศบุรีรมย์ คลองพานทอง คลองภูไทร คลองสำโรงและคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร

ดังนั้น จากการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ดินประเภท อ.-34 เพื่อดำเนินโครงการซึ่งมีลักษณะประเภทจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบอุตสาหกรรม สามารถดำเนินการได้ในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมตามประกาศดังกล่าว และสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ดินประเภท ขบ.-9 เป็นพื้นที่สีเขียว และพื้นที่สาธารณูปโภค เพื่อประสิทธิภาพและประโยชน์ใช้สอยสูงสุด สามารถดำเนินการได้ ภายใต้ข้อกำหนดประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 และไม่เป็นโครงการหรือกิจกรรมภายใต้ข้อห้ามการประกอบอุตสาหกรรมตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง โครงการหรือกิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ ลงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2552

2.6.2. สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561⁵ มีหลักการและสาระสำคัญเป็นการกำหนดให้พื้นที่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง และพื้นที่อื่นใดที่อยู่ในภาคตะวันออกตามที่จะได้กำหนดเพิ่มเติม เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไปสู่การใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันในด้านต่าง ๆ คณะกรรมการนโยบายอาจกำหนดให้มีเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษขึ้น เพื่อพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้าน หรือเพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจการที่เกี่ยวข้องหรือ เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษหรือ เพื่อให้เกิดการถ่ายทอดความรู้ ความเชี่ยวชาญจากผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ สถาบันการศึกษาหรือสถาบันวิจัยที่มีศักยภาพสูง โดยมีการกำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ โดยคณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนดจาก 12 อุตสาหกรรมเป้าหมายทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออุตสาหกรรมอื่นนอกเหนือจากอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยอาจรวมถึง อุตสาหกรรมการบริการอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการจัดประชุม หรืออุตสาหกรรมอื่นใดด้วยก็ได้แต่อย่างน้อยต้องประกอบด้วยอุตสาหกรรมด้านต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วย

อุตสาหกรรมเดิม ที่ต่อยอดเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม (First S-Curve) จำนวน 5 ประเภทอุตสาหกรรม ได้แก่

- (1) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่
- (2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ
- (3) อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ
- (4) อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ

⁵ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2566). โครงการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561. https://www.law.go.th/listeningDetail?survey_id=NDc5M0RHQV9MQVdfRUPTLRfTkQ=

(5) มาตรการกรรมการแปรรูปอาหาร

อุตสาหกรรมแห่งอนาคต เพื่อกระตุ้นมูลค่าอุตสาหกรรม (NEW S – CURVE) จำนวน 5 ประเภทอุตสาหกรรม ได้แก่

- (1) อุตสาหกรรมหุ่นยนต์
- (2) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์
- (3) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ
- (4) อุตสาหกรรมดิจิทัล
- (5) อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร

อุตสาหกรรมเพื่อกิจการพิเศษ จำนวน 2 ประเภทอุตสาหกรรม ได้แก่

- (1) อุตสาหกรรมป้องกันประเทศ
- (2) อุตสาหกรรมพัฒนาบุคลากรและการศึกษา

นอกจากนี้ ในหมวดนี้ยังกำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ หรือผู้มีความรู้ความสามารถอันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเทคโนโลยีและก่อให้เกิดนวัตกรรม อาจได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษ ดังต่อไปนี้

- (1) สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์อื่น ต้องเป็นผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งมีสถานะเป็นนิติบุคคล และเป็นคนต่างด้าว ในกรณีที่ที่ดินให้ใช้เพื่อเป็นการประกอบกิจการ ในกรณีที่เป็นอาคารชุดให้ใช้สำหรับประกอบกิจการภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ทั้งนี้สิทธิและจำนวนเป็นไปตามที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด อย่างไรก็ตามจะต้องไม่เกินที่กำหนดในพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 หรือ กฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แต่ก็มีบทบังคับคือผู้ถือครองจะต้องขายคืนภายใน 1 ปี หากไม่ใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (มาตรา 49-50)
- (2) การส่งเสริมให้บุคคลผู้มีความรู้ความสามารถพิเศษอันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเทคโนโลยีและก่อให้เกิดนวัตกรรมเข้ามาประกอบกิจการหรือทำงานในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งคู่สมรส บุพการี และบุตรที่อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกหรือเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษอาจได้รับการลดหย่อนภาษี สิทธิเกี่ยวกับการเข้าเมืองและการขออนุญาตทำงาน และสิทธิอื่นเพิ่มเติม (มาตรา 51)
- (3) ด้านการอำนวยความสะดวกนั้น การเช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ สามารถทำสัญญาเช่าเป็นกำหนดเวลาห้าสิบปี และต่อสัญญาเช่าอาจทำได้อีกสี่สิบเก้าปี (มาตรา 52)
- (4) นอกจากนี้ สำนักงานโดยมติของคณะกรรมการนโยบายสามารถนำที่ดินราชพัสดุมาเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษได้ และสำนักงานสามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุหรือที่ดินของรัฐที่เป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษได้ โดยให้ถือว่าได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว (มาตรา 53)
- (5) สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตแม้ว่าจะเกินกำหนดจำนวนหรือระยะเวลาตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง แต่ต้องได้รับอนุญาตให้เป็นหนังสือจาก

- เลขาธิการ โดยคนต่างด้าวกรณีนี้จะต้อง 1) เป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญ 2) เป็นผู้บริหารหรือผู้ชำนาญการ 3) เป็นคู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของ 1 หรือ 2 (มาตรา 54) และให้ผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักรมีสิทธิทำงานในตำแหน่งตามที่คณะกรรมการนโยบายกำหนดโดยไม่ต้องได้รับใบอนุญาตทำงานตามกฎหมายว่าด้วยการบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าว (มาตรา 55)
- (6) สิทธิในการได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายกำหนดแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหรือกฎหมายว่าด้วยการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยคณะกรรมการนโยบายอาจกำหนดให้ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษทั้งหมดหรือบางรายได้รับสิทธิประโยชน์เช่นเดียวกับผู้ประกอบการในเขตปลอดอากร คลังสินค้าทัณฑ์บน และเขตประกอบการเสรีด้วย ทั้งนี้เป็นไปตามที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนด (มาตรา 56)
- (7) สิทธิประโยชน์สำหรับผู้นำเข้าหรือผู้ส่งออกซึ่งผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยศุลกากรทั้งหมดหรือแต่บางส่วน (มาตรา 57)
- (8) สิทธิได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมแลกเปลี่ยนเงินทั้งหมดหรือบางส่วน และสามารถใช้จ่ายเงินตราต่างประเทศเพื่อชำระสินค้าหรือบริการระหว่างผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายพิจารณาตกลงร่วมกับธนาคารแห่งประเทศไทยก่อน (มาตรา 58)
- (9) สิทธิประโยชน์อื่น ได้แก่ ในกรณีที่ผู้ประกอบการวิชาชีพที่จำกัดเฉพาะสัญชาติไทย สามารถใช้สัญชาติอื่นได้หากจำเป็น แต่ต้องระบุวิชาชีพและประเทศที่อนุญาต และคณะกรรมการนโยบายมีอำนาจกำหนดสิทธิประโยชน์อื่นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 และพระราชบัญญัติการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย พ.ศ. 2560 (มาตรา 59)

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศระดับพรีเมียม โดยออกแบบตามมาตรฐานสากล ควบคู่กับแนวคิดการพัฒนาที่ตอบโจทย์การพัฒนาอุตสาหกรรมแห่งอนาคต และการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมาย คาดว่า บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมทั้งสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ เพื่อบรรลุมูลค่าประสงคของ บริษัทฯ ในการยกระดับระบบสาธารณูปโภคครบวงจร การบูรณาการด้านความยั่งยืน และการวางผังแม่บทที่ใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด รองรับโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อระบบนิเวศทางธุรกิจ พร้อมจัดสรรพื้นที่สีเขียวเพื่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี

2.6.3. สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อประกาศใช้แทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 339 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวนี้ เป็นกฎหมายจัดตั้ง กนอ. เพื่อให้การดำเนินงานของ กนอ. เป็นไปด้วยดียิ่งขึ้นและเหมาะสมกับสภาพการณ์ โดย กนอ. จัดตั้งขึ้นมาก็เพื่อจัดระเบียบในการประกอบอุตสาหกรรมในประเทศไทย ตลอดจนส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรม รวมทั้งบริหารจัดการ

การประกอบอุตสาหกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 อ้างอิงจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา⁶ เป็นดังนี้

1. การกำหนดองค์กร หน่วยงาน และเจ้าหน้าที่ ที่มีอำนาจหน้าที่

- (1) ให้จัดตั้งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีสถานะเป็นนิติบุคคลโดยมีวัตถุประสงค์ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด (มาตรา 6)
- (2) กำหนดให้มีคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (มาตรา 18) โดยให้มีอำนาจนโยบายและควบคุมดูแลโดยทั่วไป ซึ่งกิจการของ กนอ. เช่น การออกระเบียบหรือข้อบังคับเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎหมาย การออกระเบียบหรือข้อบังคับเกี่ยวกับบุคคลซึ่งเข้าไปหรืออยู่ในเขตประกอบการเสรี การกำหนดราคาขาย อัตราค่าเช่า ค่าเช่าซื้อและระยะเวลาการเช่าและเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกและอัตราค่าบริการในการนิคมอุตสาหกรรม (มาตรา 23)
- (3) กำหนดให้มีผู้ว่าราชการ กนอ. ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการ กนอ. โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี (มาตรา 25) มีหน้าที่และอำนาจบริหารกิจการของ กนอ. ตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่คณะกรรมการกำหนด และมีอำนาจบังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้างตลอดจนออกระเบียบในการบริหารกิจการของ กนอ. (มาตรา 28 และมาตรา 29) และในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก ให้ผู้ว่าการเป็นตัวแทน กนอ. (มาตรา 30)

2. การกำหนดวัตถุประสงค์และอำนาจของ กนอ.

- (1) อำนาจของ กนอ. ในการดำเนินการภายในขอบวัตถุประสงค์ (มาตรา 10 และมาตรา 6) เช่น
 - การจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินที่เหมาะสมเพื่อจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรมหรือเพื่อดำเนินธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับ กนอ.
 - การปรับปรุงที่ดินตามที่จัดให้ได้มาซึ่งจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการดำเนินงาน
 - การให้เช่า ให้เช่าซื้อ และขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ในนิคมอุตสาหกรรมหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของนิคมอุตสาหกรรมโดยตรง
 - การดำเนินกิจการท่าเรือ
 - การส่งเสริมและควบคุมนิคมอุตสาหกรรม
 - การสำรวจ วางแผน ออกแบบ ก่อสร้าง และบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกและให้บริการแก่ผู้ประกอบการ ผู้ประกอบพาณิชยกรรม
 - การกำหนดประเภทและขนาดของกิจการอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องที่พึงอนุญาตให้ประกอบในนิคมอุตสาหกรรม
 - การตรวจตราความเป็นอยู่ของคนงานในนิคมอุตสาหกรรม

⁶ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2566). การรับฟังความคิดเห็นประเมินผลสัมฤทธิ์ พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522. https://law.go.th/listeningDetail?survey_id=MjAwMURHQV9MQVdfRUPTURFTkQ=

(2) อำนาจเฉพาะด้านของ กนอ. เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน

- อำนาจกำหนดค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ และค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกค่าบริการในนิคมอุตสาหกรรม (มาตรา 12)
- อำนาจกำหนดค่าเช่าซื้อ และราคาขายอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ตามที่เห็นสมควร (มาตรา 13)
- อำนาจกำหนดราคาขาย ค่าเช่า และค่าเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ และค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนค่าบริการในนิคมอุตสาหกรรม (มาตรา 14)

(3) หลักประกันความเป็นอิสระด้านการเงินของ กนอ.

- กำหนดหลักเกณฑ์ในการนำเสนอรายได้ และหลักประกันรายได้ของ กนอ. (มาตรา 15)
- กำหนดหลักเกณฑ์ในการบริหารจัดการเงินสำรอง (มาตรา 16)
- กำหนดหลักประกันว่าทรัพย์สินของ กนอ. ไม่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบ แห่งการบังคับคดี (มาตรา 16)

3. การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

(1) การกำหนดประเภทของนิคมอุตสาหกรรม

- กำหนดให้มีนิคมอุตสาหกรรม 2 ประเภท คือ เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตประกอบการเสรี (มาตรา 36)

(2) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และใช้ประโยชน์จากสาธารณสมบัติของแผ่นดินเพื่อจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรม

- ให้อำนาจ กนอ. เวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรมตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนด (มาตรา 38)
- ให้อำนาจหน่วยงานรัฐที่กำหนดตราพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงสภาพสาธารณสมบัติของแผ่นดินเพื่อจัดตั้งหรือเปลี่ยนแปลงนิคมอุตสาหกรรม (มาตรา 36/1)

(3) การกำหนดหลักเกณฑ์ให้พื้นที่ที่ได้จากการจัดสรรของบุคคลเป็นนิคมอุตสาหกรรม (มาตรา 39 และ มาตรา 39/1)

- ให้เขตพื้นที่ที่บุคคลได้จัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม ถ้าได้ดำเนินการตามกฎหมายที่ออกตามมาตรา 37 แล้ว คณะกรรมการด้วยความยินยอมของเจ้าของที่ดิน อาจดำเนินการให้พื้นที่นั้นเป็นนิคมอุตสาหกรรมได้ และผู้ใดจะจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด

4. การประกอบกิจการ ประโยชน์ และข้อห้าม

(1) ระบบควบคุมการประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

- กำหนดให้การประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม จะกระทำได้ เมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ว่าการ (มาตรา 41)
- กำหนดให้ผู้ว่าการมีอำนาจอนุญาต หรือให้ความเห็นชอบ หรือมีอำนาจ ในการรับจดทะเบียน หรือรับแจ้ง ตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินและถมดิน กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ตามขั้นตอนและวิธีการที่กฎหมายกำหนด (มาตรา 42)
- กำหนดให้ผู้มีอำนาจอนุญาต หรือให้ความเห็นชอบ หรือผู้มีอำนาจในการรับจดทะเบียนหรือรับแจ้ง ตามกฎหมายอื่น นอกเหนือจากที่กำหนดในมาตรา 42 อาจมอบหมายให้ผู้ว่าการเป็นผู้มีอำนาจปฏิบัติการแทนในเรื่องดังกล่าวได้ (มาตรา 42/1)
- กำหนดให้อำนาจ กนอ. เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายหรือค่าอื่นใดที่มีกฎหมายกำหนดให้เก็บ ในการอนุมัติ อนุญาต ออกใบอนุญาตให้ความเห็นชอบ หรือรับจดทะเบียน แล้วให้นำส่งหน่วยงานที่มีอำนาจ รวมทั้งให้อำนาจ กนอ. เรียกเก็บค่าบริการในการดำเนินการนั้นได้ (มาตรา 42/2)
- ให้อำนาจ กนอ. สั่งระงับการก่อสร้าง แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือรื้อถอนอาคาร หากมีการปลูกสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือผิดแผกไปจากแผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการที่ได้รับอนุญาต หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด (มาตรา 43)

(2) สิทธิประโยชน์และการควบคุม

- สิทธิที่อาจได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตประกอบการเสรี โดยมีข้อกำหนดกรณีผู้ประกอบการ และผู้ประกอบการพาณิชย์กรรมเป็นบุคคลต่างด้าวเล็กกิจการ โดยให้มีหน้าที่จำหน่ายที่ดินให้ กนอ. หรือผู้รับโอนกิจการ (มาตรา 44)
- สิทธิได้รับประโยชน์ทางอากรซึ่งของที่ได้นำเข้า และนำเข้าไปในเขตประกอบการเสรี เช่นเดียวกับของที่นำเข้าไปในเขตปลอดอากรตามกฎหมายว่าด้วยศุลกากร สิทธิได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน อากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต ซึ่งของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักร ตามเงื่อนไขที่กำหนด (มาตรา 48 และมาตรา 52)
- สิทธิเกี่ยวกับของที่มีการนำเข้าหรือวัตถุดิบที่ได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายในบังคับของกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการนำเข้าในราชอาณาจักร การส่งออกนอกนอกราชอาณาจักร การครอบครอง หรือการใช้ประโยชน์ซึ่งของดังกล่าว หรือเกี่ยวกับการควบคุมมาตรฐานหรือคุณภาพ การประทับตรา หรือเครื่องหมายใด ๆ แก่ของนั้น แต่ไม่รวมถึงกฎหมายว่าด้วยศุลกากรตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนด (มาตรา 49 และมาตรา 52)
- สิทธิได้รับยกเว้นหรือคืนค่าภาษีอากรสำหรับของใดที่มีกฎหมายให้ได้รับยกเว้นหรือคืนค่าภาษีอากรเมื่อได้ส่งออกนอกนอกราชอาณาจักรตามเงื่อนไขที่กำหนด (มาตรา 51 และมาตรา 52)

- สิทธิของผู้ประกอบอุตสาหกรรมและผู้ประกอบพาณิชย์กรรมในการนำคนต่างด้าว เช่น ช่างฝีมือและผู้ชำนาญการเข้ามาในราชอาณาจักรได้ (มาตรา 45) และให้มีสิทธิทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ (มาตรา 46)
- กำหนดสิทธิและเงื่อนไขทางภาษีกรรมของ รวมทั้งผลิตภัณฑ์ สิ่งพลอยได้ และสิ่งอื่นที่ได้จากการผลิตในเขตประกอบการเสรีที่นำออกจาก เขตประกอบการเสรี (มาตรา 52/1)

(3) มาตรการควบคุมของที่มีการนำเข้ามาในหรือนำออกไปจากเขตประกอบการเสรี และเงิน

- กำหนดมาตรการควบคุมของที่มีการนำเข้ามาในหรือนำออกไปจากเขตประกอบการเสรี การเก็บรักษา และการควบคุมการขนย้าย โดยให้นำกฎหมายว่าด้วยศุลกากรมาใช้บังคับรวมทั้งต้องปฏิบัติตามระเบียบและพิธีการที่อธิบดีกรมศุลกากรกำหนด และให้นำบทลงโทษตามกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับ (มาตรา 53)
- กำหนดมาตรการ หลักเกณฑ์และวิธีการจัดการของที่ไม่ใช้หรือใช้ไม่ได้ซึ่งอยู่ในเขตประกอบการเสรี (มาตรา 54)
- กำหนดมาตรการควบคุมการนำเข้าหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรของผู้ประกอบอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมที่มีภูมิลำเนาในราชอาณาจักร (มาตรา 47)

5. พนักงานเจ้าหน้าที่

- (1) ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปในสถานที่ของผู้ประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือของผู้ประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์ หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการประกอบพาณิชยกรรมเพื่อสอบถามข้อเท็จจริง หรือเพื่อตรวจสอบเอกสารหรือสิ่งของใด ๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการ (มาตรา 57)
- (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าหน้าที่ศุลกากรมีอำนาจตรวจค้นโรงงาน อาคาร ยานพาหนะ และบุคคลรวมตลอดถึงของใด ๆ ในเขตประกอบการเสรี (มาตรา 58)
- (3) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา (มาตรา 61) และมีอำนาจจับเมื่อปรากฏพฤติการณ์ตามที่กฎหมายกำหนด (มาตรา 59)

6. การควบคุมการดำเนินงานของ กนอ.

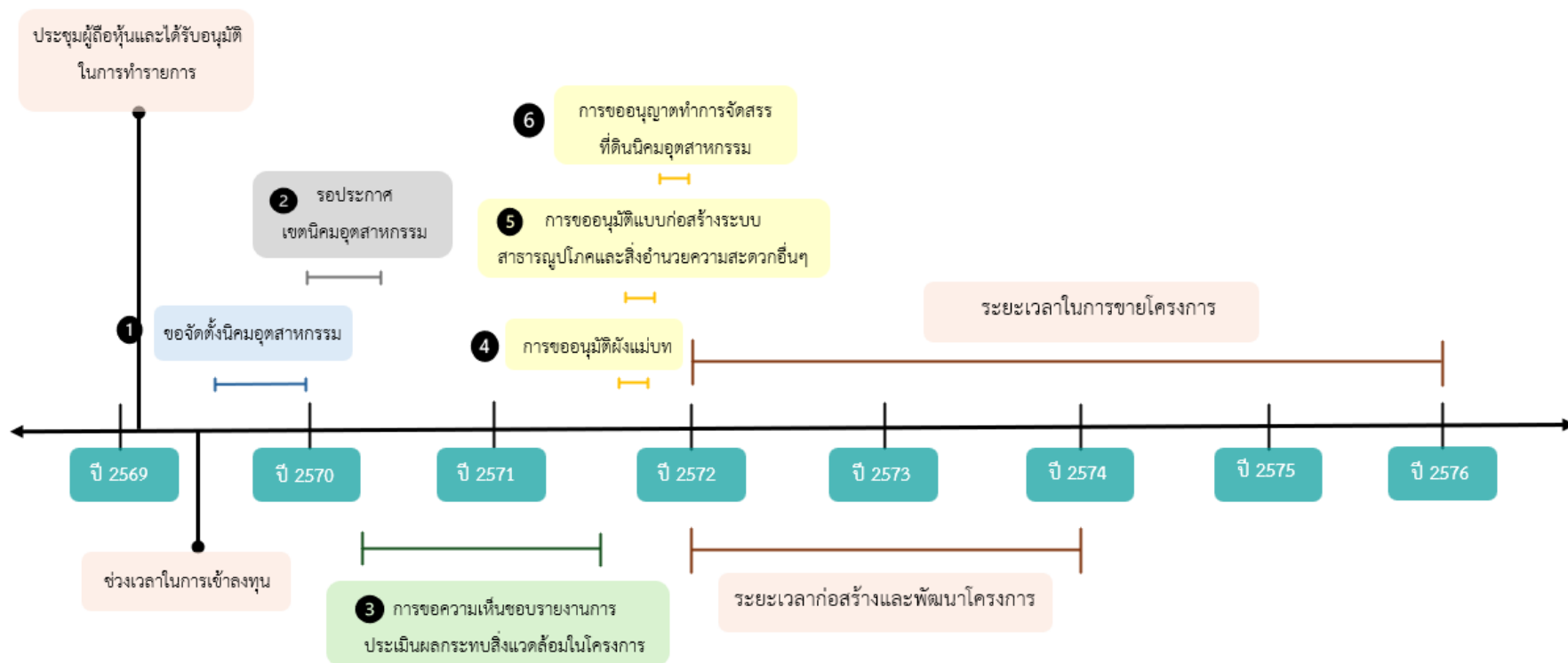
- (1) กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรมมีอำนาจหน้าที่กำกับโดยทั่วไปซึ่งกิจการของ กนอ. (มาตรา 59)
- (2) กำหนดแนวทางการดำเนินงานในบางเรื่อง เช่น กรณี กนอ. จะต้องเสนอเรื่องไปยังคณะรัฐมนตรีให้นำเรื่องเสนอรัฐมนตรีเพื่อเสนอต่อไปยังคณะรัฐมนตรี (มาตรา 63) กำหนดให้ กนอ. เปิดบัญชีเงินฝากไว้กับธนาคารตามระเบียบของกระทรวงการคลัง (มาตรา 65)
- (3) กำหนดให้ กนอ. ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีก่อนจึงจะดำเนินกิจการบางเรื่องที่กำหนดได้ เช่น การลงทุนเพื่อจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรม การเพิ่มทุนโดยตีราคาทรัพย์สินใหม่ เป็นต้น (มาตรา 66)

7. ข้อห้าม ความผิด และบทกำหนดโทษ

- (1) กำหนดข้อห้าม ความผิดและโทษอาญากรณีฝ่าฝืนกฎหมาย เช่น ความผิดและโทษโดยห้ามมิให้ใช้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรม” “เขตอุตสาหกรรมทั่วไป” หรือ “เขตประกอบการเสรี” โดยมีได้เป็น นิคมอุตสาหกรรม (มาตรา 72 และมาตรา 40) กำหนดความผิดและโทษจากการฝ่าฝืนประกอบกิจการใน นิคมอุตสาหกรรมโดยไม่ได้รับอนุญาต (มาตรา 41 และมาตรา 73) กำหนดข้อห้ามและโทษของการนำของ ในเขตประกอบการเสรีออกไปจากเขตประกอบการเสรี โดยไม่ได้รับอนุญาต (มาตรา 55 และมาตรา 74) กำหนดข้อห้ามและโทษของการเข้าไปหรืออยู่ในเขตประกอบการเสรี โดยไม่ได้รับอนุญาต (มาตรา 56 และมาตรา 75)

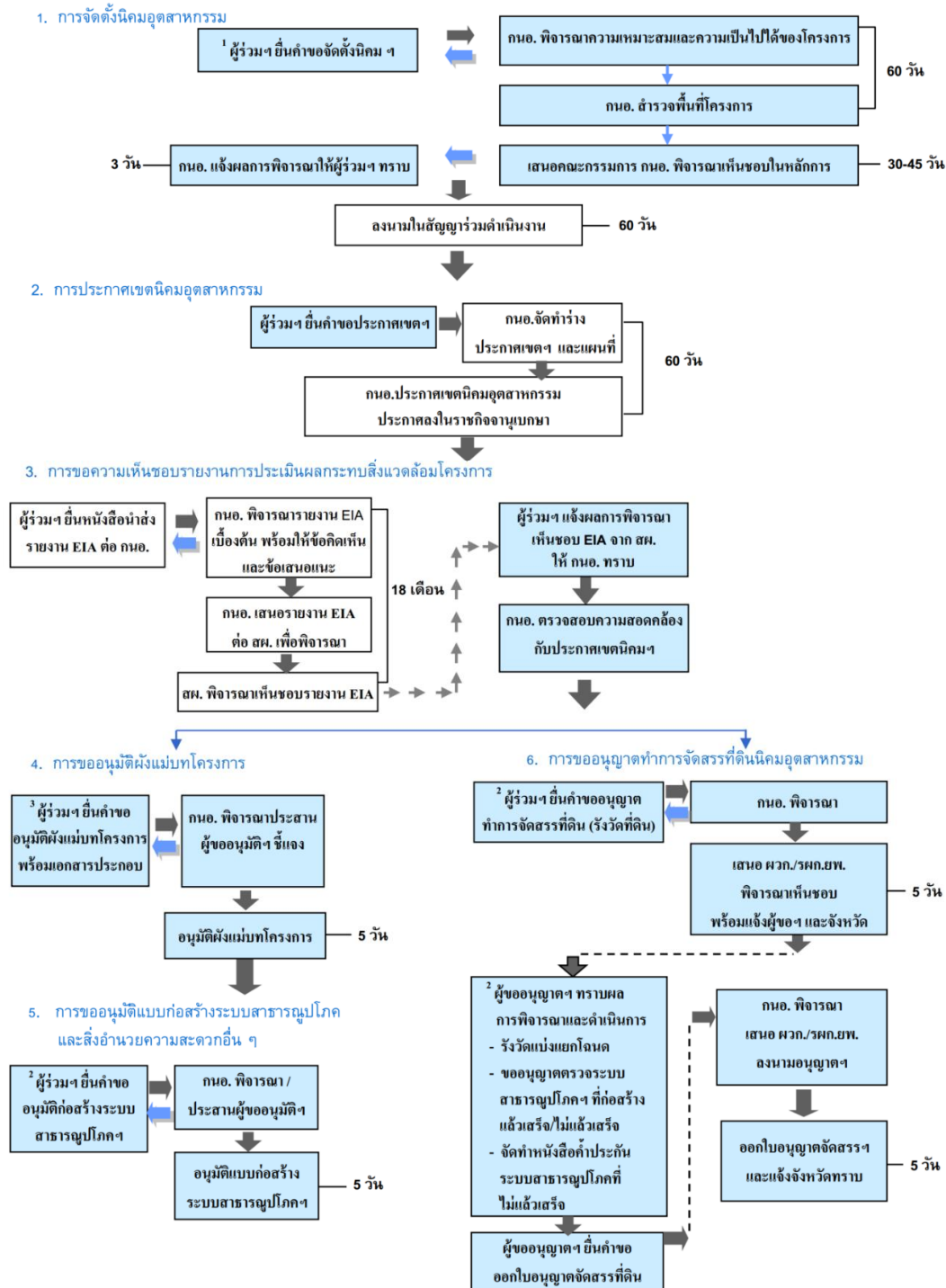
ทั้งนี้ ผู้ขอจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินการ จะต้องดำเนินการตามระเบียบ กนอ. ว่าด้วยขั้นตอนและระยะเวลา ดำเนินการเพื่อให้พื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเป็นนิคมอุตสาหกรรมว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2558 โดยขั้นตอนระยะเวลาของการขออนุญาต และการอนุมัติสำหรับผู้ร่วมดำเนินงาน สามารถสรุปสาระสำคัญตาม แผนภาพ ดังนี้

ผังแสดงขั้นตอนการขอจัดตั้งนิคมฯ อุตสาหกรรมชลบุรี



หมายเหตุ: ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทฯ สามารถขายและโอนที่ดินให้กับนักลงทุนได้ คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมได้ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป

ผังแสดงขั้นตอนการขออนุญาต / อนุมัติสำหรับผู้ร่วมดำเนินงาน



ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ก.นอ.). (มกราคม 2568). คู่มือการเสนอโครงการจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงาน.

<https://www.ieat.go.th/th/manual-of-application>.

หมายเหตุ: ^{1/} ทั้งนี้ ผู้ยื่นแบบคำขอจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม จะต้องยื่นแบบคำขอจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมและเอกสาร ตามที่ ก.นอ. กำหนดให้เรียบร้อยสมบูรณ์ ก.นอ. จึงสามารถนำเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการ ก.นอ. พิจารณาได้

^{2/} ทั้งนี้ ผู้ยื่นแบบคำขออนุมัติผังแม่บท อนุมัติแบบก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคฯ และอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จะต้องยื่นแบบคำขอ และเอกสารประกอบให้ครบถ้วนถูกต้อง ก.นอ. จึงสามารถพิจารณาอนุมัติอนุญาตภายใน 5 วันทำการ

2.6.4. สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (ฉบับแก้ไข พ.ศ. 2560)

การส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทยเริ่มต้นมานานถึง 50 กว่าปีแล้ว ปัจจุบันการส่งเสริมการลงทุนอยู่ ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2560 เป็นกฎหมายหลักที่กำหนดในเรื่องการให้สิทธิและประโยชน์แก่ผู้ลงทุน และอำนวยความสะดวก ให้แก่นักลงทุนเพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนทางเศรษฐกิจ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและแผนพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยกฎหมายส่งเสริมการลงทุนให้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ อันได้แก่ สิทธิและประโยชน์เกี่ยวกับภาษีอากร และที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ตลอดจนหลักประกันและความคุ้มครองให้กับนักลงทุน โดยมีสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) เป็นหน่วยงานหลักของรัฐบาลที่รับผิดชอบในด้านการดำเนินงานและชักจูงการลงทุน โดยการนำเสนอนโยบายการลงทุนให้แก่ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ออกกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนในการขอรับการส่งเสริมการลงทุน รวมถึงการจัดกิจกรรมส่งเสริม การลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนเพิ่มมากขึ้น

สิทธิประโยชน์

สิทธิประโยชน์ที่ไม่ใช่ภาษีอากร ได้แก่

1. อนุญาตให้นำคนต่างชาติเข้ามาเพื่อศึกษาสู่ทางการลงทุน

ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองเพียงเท่าที่พระราชบัญญัตินี้มีได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้คนต่างด้าวเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อศึกษาสู่ทางการลงทุนหรือ กระทำการอื่นใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนได้ตามกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการ พิจารณาเห็นสมควร การขออนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและแบบที่คณะกรรมการกำหนดและในการอนุญาต คณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขตามที่พิจารณาเห็นสมควรไว้ด้วยก็ได้ โดยให้ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็น

- (1) ช่างฝีมือ
- (2) ผู้ชำนาญการ
- (3) คู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลใน (1) และ (2) เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวน และกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินอัตรา จำนวนหรือระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

2. อนุญาตให้นำช่างฝีมือและผู้ชำนาญการต่างชาติเข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการทำงานของคนต่างด้าวเพียงเท่าที่พระราชบัญญัตินี้มีได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตตามหัวข้อ “อนุญาตให้นำคนต่างชาติเข้ามาเพื่อศึกษาสู่ทางการลงทุน” และคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการ ที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามหัวข้อ “การอนุญาตให้นำช่างฝีมือและผู้ชำนาญการต่างชาติเข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน” ได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงาน ที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร

3. อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าเงื่อนไขกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น ในกรณีที่ผู้ได้รับการส่งเสริมซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินเลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมหรือโอนกิจการนั้นให้แก่ผู้อื่น ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ทั้งนี้ สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร ได้แก่

1. การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด ทั้งนี้ ให้พิจารณากำหนดเป็นสัดส่วนของเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน ซึ่งต้องมีกำหนดเวลาไม่เกินแปดปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น

ในกรณีที่กิจการใดเป็นกิจการที่มีความสำคัญและเป็นประโยชน์ต่อประเทศ เป็นพิเศษตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด ให้ผู้ได้รับการส่งเสริมในกิจการดังกล่าว ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลาตามที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่เกินแปดปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น

รายได้ที่ต้องนำมาคำนวณกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง แล้วแต่กรณี ให้รวมถึงรายได้จากการจำหน่ายผลพลอยได้และรายได้จากการจำหน่ายสินค้าถึงสำเร็จรูปตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร

ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองแล้วแต่กรณี คณะกรรมการอาจอนุญาตให้ผู้ได้รับการส่งเสริมนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลัง ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกินห้าปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้

การคำนวณเงินลงทุนตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการประกาศกำหนด ต่อมาเมื่อมีการเพิ่มเติมบทบัญญัติ เรื่อง การให้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา ไม่เกิน 13 ปี และให้นำผลขาดทุนในช่วงเวลาได้รับยกเว้นมาหักออกจากกำไรสุทธิภายหลังพ้นระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี เพื่อส่งเสริมศักยภาพและการพัฒนาความสามารถ ในการแข่งขันของอุตสาหกรรมและบริการของประเทศ สำหรับกิจการที่ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมขั้นสูง การวิจัย และพัฒนา

การเพิ่มเติมบทบัญญัติ เรื่อง การอนุญาตให้ผู้ได้รับการส่งเสริมหักค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมไม่เกินสองเท่าของจำนวนเงินที่ได้เสียไปในการประกอบกิจการ กรณีที่ไม่ได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล เพื่อเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมกิจการที่มีศักยภาพและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

การเพิ่มเติมบทบัญญัติ เรื่อง การอนุญาตให้หักเงินที่ใช้ไปในการลงทุนในโครงการที่ได้รับการส่งเสริม จากกำไรรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละเก้าสิบของเงินที่ลงทุนแล้วในกิจการนั้น โดยผู้ได้รับการส่งเสริมจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้ ภายในสิบปีนับแต่วันที่มีรายได้จากการประกอบกิจการ กรณีที่ไม่ได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล เพื่อสนับสนุนให้มีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง (Investment tax allowance: ITA)

การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติ เรื่อง การให้ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับกำไรสุทธิในอัตราไม่เกินร้อยละเก้าสิบของอัตรากำหนดเวลาไม่เกินสิบปีแทนการได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล เพื่อเพิ่มสิทธิและประโยชน์ทางภาษีให้แก่ผู้ได้รับการส่งเสริมในกรณีที่ไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

2. การได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

เพื่อส่งเสริมการลงทุนในท้องที่หรือเขตพื้นที่ใด คณะกรรมการจะกำหนดท้องที่หรือเขต พื้นที่นั้นเป็นเขตส่งเสริมการลงทุนก็ได้โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา นอกจากสิทธิและประโยชน์ตามมาตราอื่น คณะกรรมการมีอำนาจให้ผู้ได้รับการส่งเสริมที่ประกอบ กิจการที่ได้รับการส่งเสริมในท้องที่หรือเขตพื้นที่ที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ได้รับสิทธิและประโยชน์พิเศษอย่างใด อย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ได้แก่ การลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละห้าสิบของอัตรากำหนดเวลาไม่เกินห้าปี โดยนับจากวันที่กำหนดระยะเวลาตามหัวข้อ “การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล” แล้วแต่กรณีสิ้นสุดลง หรือนับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมในกรณีที่ผู้ได้รับการส่งเสริมไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

3. การยกเว้น/ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

- (1) ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ แต่เครื่องจักรนั้นต้องไม่เป็นเครื่องจักรที่ผลิตหรือประกอบได้ในราชอาณาจักร ซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิดที่ผลิตในต่างประเทศ และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้
- (2) เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าการให้การส่งเสริมแก่กิจการใด หรือแก่ผู้ขอรับการส่งเสริมรายใดไม่สมควรให้ได้รับสิทธิและประโยชน์ตามข้อ (1) คณะกรรมการจะให้การส่งเสริมแก่กิจการนั้นหรือผู้ขอรับการส่งเสริมรายนั้น และรายต่อไป โดยให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรเพียงกึ่งหนึ่ง หรือจะไม่ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรเลยก็ได้

4. การยกเว้นอากรขาเข้าวัตถุดิบสำหรับการผลิตเพื่อการส่งออก

ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร คณะกรรมการจะให้ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าไม่เกินร้อยละเก้าสิบของอัตรากำหนด สำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุ จำเป็นที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อใช้ผลิต ผสม หรือประกอบในกิจการที่ได้รับการ ส่งเสริมมีกำหนดเวลาคราวละไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่คณะกรรมการกำหนด แต่วัตถุดิบหรือวัสดุ จำเป็นนั้นต้องไม่เป็นของที่ผลิตหรือมีกำเนิดในราชอาณาจักรซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิดที่จะนำเข้ามาในราชอาณาจักร และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้ ทั้งนี้ ตามชนิด ปริมาณ ระยะเวลา เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อส่งเสริมการส่งออก คณะกรรมการอาจให้ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับสิทธิและประโยชน์ พิเศษอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) การยกเว้นอากรขาเข้า สำหรับวัตถุดิบและวัสดุจำเป็นที่ต้องนำเข้ามาจากต่างประเทศเพื่อใช้ผลิตผสม หรือประกอบผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลเฉพาะที่ใช้ในการส่งออก
- (2) การยกเว้นอากรขาเข้า สำหรับของที่ผู้ได้รับการส่งเสริมนำเข้ามาเพื่อส่งกลับออกไป
- (3) การยกเว้นอากรขาออก สำหรับผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลที่ผู้ได้รับการส่งเสริมผลิตหรือประกอบ
- (4) การอนุญาตให้หักเงินได้พึงประเมินในการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นจำนวนเท่ากับร้อยละห้า ของรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จากการส่งออกซึ่งผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลที่ผู้ได้รับการส่งเสริมผลิตหรือประกอบ โดยไม่รวมค่าประกันภัยและค่าขนส่งนอกประเทศ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไข วิธีการและระยะเวลา ที่คณะกรรมการกำหนด

5. การยกเว้นอากรขาเข้าของที่นำเข้ามาเพื่อการวิจัยและพัฒนา

เพื่อส่งเสริมการวิจัยและพัฒนา คณะกรรมการอาจอนุญาตให้ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นอากรขาเข้า สำหรับของที่ผู้ได้รับการส่งเสริมนำเข้ามาเพื่อใช้ในการวิจัยและพัฒนา รวมทั้งการทดสอบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ตามที่ คณะกรรมการประกาศกำหนด

6. การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับค่าแห่งสิทธิ

ค่าแห่งกวีตวิลล์ ค่าแห่งลิขสิทธิ์ หรือสิทธิอย่างอื่นจากผู้ได้รับการส่งเสริมตามสัญญาที่ได้รับความเห็นชอบ จากคณะกรรมการให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ที่กำหนดระยะเวลาห้าปีนับแต่วันที่ผู้ได้รับการส่งเสริมเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ผู้ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการ กำหนด

7. การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินปันผล

เงินปันผลจากกิจการที่ผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามหัวข้อ “การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล” ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น และการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติ เรื่อง การจ่ายเงินปันผล เพื่อเป็นการช่วยเหลือให้ผู้ได้รับเงินปันผลได้รับ ยกเว้นภาษีเงินได้ในกรณีผู้ได้รับการส่งเสริมไม่อาจจ่ายเงินปันผลได้ทันตามกำหนด ระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามที่ระบุในหัวข้อ “การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล” จึงให้ขยายเวลา การจ่ายเงินปันผลไปอีก 6 เดือน ภายหลังสิ้นสุดการได้รับ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในข้อนี้

8. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

(1) การหักค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

เพื่อส่งเสริมการลงทุนในท้องที่หรือเขตพื้นที่ใด คณะกรรมการจะกำหนดท้องที่หรือเขตพื้นที่นั้นเป็น เขตส่งเสริมการลงทุนก็ได้โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

นอกจากสิทธิและประโยชน์ตามมาตราอื่น คณะกรรมการมีอำนาจให้ผู้ได้รับการส่งเสริมที่ประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมในท้องที่หรือเขตพื้นที่ที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ได้รับสิทธิและประโยชน์พิเศษอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้

- 1) การลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละห้าสิบของอัตรากปกติ มีกำหนดเวลาไม่เกินห้าปี โดยนับจากวันที่มีกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุในหัวข้อ “การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล”
- 2) สิ้นสุดลงหรือนับจากวันที่เริ่มมีรายได้ จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมในกรณีที่ผู้ได้รับการส่งเสริมไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
- 3) การอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาสองเท่าของจำนวนเงินที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้เสียไปเป็นค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม เพื่อประโยชน์ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ ตามเงื่อนไข วิธีการ และระยะเวลาที่ คณะกรรมการกำหนด
- 4) การอนุญาตให้หักเงินที่ผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกในการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการพิจารณา กำหนดจากกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละยี่สิบห้าของเงินที่ลงทุนแล้ว ในการนั้น โดยผู้ได้รับการส่งเสริมจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้ ภายในสิบปีนับแต่วันที่มีรายได้จากการลงทุน ทั้งนี้ นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

(2) การนำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศ

ผู้ได้รับการส่งเสริมหรือผู้ลงทุนในกิจการที่ได้รับการส่งเสริม ซึ่งมีภูมิลำเนาในราชอาณาจักรจะได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ เมื่อเงินนั้นเป็น

- 1) เงินทุนที่ผู้ได้รับการส่งเสริมนำเข้าในราชอาณาจักร และเงินปันผลหรือผลประโยชน์อื่นที่เกิดจากเงินทุนนั้น
- 2) เงินกู้ต่างประเทศที่ผู้ได้รับการส่งเสริมนำมาลงทุนในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามสัญญาที่ คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ รวมทั้งดอกเบี้ยของเงินกู้ต่างประเทศนั้น
- 3) เงินที่ผู้ได้รับการส่งเสริมมีข้อผูกพันกับต่างประเทศตามสัญญาเกี่ยวกับการใช้สิทธิและบริการต่าง ๆ ในการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และสัญญานั้นได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการ ในกรณีที่ระยะเวลาใดตุลการชำระเงินต้องประสบความยุ่งยาก จำเป็นต้องสงวนเงินตราต่างประเทศ ให้มีสำรองไว้ตามสมควร ธนาคารแห่งประเทศไทยจะจำกัดการนำหรือส่งเงินนั้นออกนอกราชอาณาจักรเป็น การชั่วคราวเพื่อผลดังกล่าวนั้นก็ได้ แต่จะไม่จำกัดการส่งเงินทุนที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรต่ำกว่าร้อยละยี่สิบต่อปี ถ้าการส่งเงินนั้นกระทำภายหลังที่นำเข้ามาแล้วเป็นเวลาสองปี และจะไม่จำกัดการส่งเงินปันผลต่ำกว่าร้อยละสิบห้า ต่อปีของเงินทุนที่นำเข้ามาในราชอาณาจักร

2.6.5. สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ. สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535”) เป็นกฎหมายสำคัญของประเทศไทยที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้น และเหมาะสมกับการดำรงชีวิตของประชาชน โดยกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมควบคุมการเกิดมลพิษและอันตรายต่อสุขภาพ รวมทั้งกำหนดบทบาทหน้าที่ของหน่วยงานราชการ และคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (“กก.วล.”) ในการกำกับดูแล จัดทำแผนปฏิบัติการ และเร่งรัดการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ยังเป็นการส่งเสริมให้ประชาชน และองค์กรเอกชนมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอีกด้วย

การจัดทำรายงาน EIA สำหรับโครงการที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน รวมถึงโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม พื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม หรือพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์เพิ่มเติมจำเป็นต้องดำเนินการโดยผู้ชำนาญการที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (“สนพ.”) โดยกรณีที่เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงต้องจัดทำ EIA ควบคู่กับ การประเมินผลกระทบด้านสุขภาพ (“HIA”) เป็นรายงานฉบับเดียว และส่งให้ สนพ. พิจารณาตามขั้นตอนของ พ.ร.บ.สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ซึ่งรวมถึงการเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการตรวจสอบ และเมื่อเห็นชอบแล้วจึงส่งต่อให้หน่วยงานรัฐจัดรับฟังความคิดเห็นของประชาชน และให้องค์การอิสระพิจารณาประกอบก่อนการอนุมัติ โดยโครงการภาครัฐหรือร่วมทุนรัฐ-เอกชนต้องเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและคณะรัฐมนตรีเพื่อประกอบการตัดสินใจต่อไป

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์เกี่ยวกับ EIA ในปัจจุบัน จะเป็นไปตามรายละเอียดของโครงการหรือกิจการที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 โดยรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการหรือกิจการที่ต้องทำ EIA สามารถสรุปได้ดังนี้

1. โครงการหรือกิจการตามประกาศรัฐมนตรี

ตามพระราชบัญญัตินี้ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยได้รับความเห็นชอบจาก กก.วล. มีอำนาจออกประกาศในราชกิจจานุเบกษา เพื่อกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของหน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือภาคเอกชนที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และจำเป็นต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอขอความเห็นชอบ ซึ่งปัจจุบันมีการประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง การกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึงหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงาน ลงวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ซึ่งได้ระบุประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไว้ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) การทำเหมืองแร่ตามกฎหมายว่าด้วยแร่
- (2) การพัฒนาปิโตรเลียม การสำรวจปิโตรเลียมโดยวิธีการเจาะสำรวจและการผลิตปิโตรเลียม
- (3) โครงการระบบขนส่งปิโตรเลียมและน้ำมันเชื้อเพลิงทางท่อ
- (4) นิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการที่มีลักษณะเช่นเดียวกับนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อ การอุตสาหกรรม
- (5) การอุตสาหกรรม การประกอบอุตสาหกรรมดังต่อไปนี้ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอุตสาหกรรมปิโตรเคมีที่มีกระบวนการผลิตทางเคมี อุตสาหกรรมกลั่นน้ำมันปิโตรเลียม อุตสาหกรรมแยก

หรือแปรรูปก๊าซธรรมชาติ อุตสาหกรรมคลอ – แอลคาไลน์ที่ใช้โซเดียมคลอไรด์เป็นวัตถุดิบในการผลิตโซเดียมคาร์บอเนต โซเดียมไฮดรอกไซด์ กรดไฮโดรคลอริก คลอรีนโซเดียมไฮโปคลอไรด์ และปูนคลอรีน อุตสาหกรรมผลิตปูนซีเมนต์ อุตสาหกรรมผลิตเยื่อกระดาษ อุตสาหกรรมที่ผลิตสารออกฤทธิ์หรือสารที่ใช้ป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์โดยใช้กระบวนการทางเคมี อุตสาหกรรมผลิตปุ๋ยเคมีโดยกระบวนการทางเคมี อุตสาหกรรมประกอบกิจการเกี่ยวกับน้ำตาล อุตสาหกรรมเหล็กหรือเหล็กกล้าอุตสาหกรรมถลุงหรือแต่งแร่ หรือหลอมโลหะซึ่งมีใช้อุตสาหกรรมเหล็กหรือเหล็กกล้าอุตสาหกรรมผลิตสุรา แอลกอฮอล์ รวมทั้งผลิตเบียร์และไวน์

- (6) โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (7) โรงไฟฟ้าพลังความร้อนที่กำลังผลิตกระแสไฟฟ้าตั้งแต่ 10 เมกกะวัตต์ขึ้นไป
- (8) ระบบทางพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการทางพิเศษ หรือโครงการที่มีลักษณะเช่นเดียวกับทางพิเศษ
- (9) ทางหลวงหรือถนน ซึ่งมีความหมายตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวงที่ตัดผ่านพื้นที่ อาทิ พื้นที่เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและเขตห้ามล่าสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พื้นที่เขตอุทยานแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยอุทยานแห่งชาติ เป็นต้น
- (10) ระบบขนส่งมวลชนที่ใช้ราง
- (11) ท่าเทียบเรือ รับเรือขนาดตั้งแต่ 500 ตันกรอส หรือความยาวหน้าท่า ตั้งแต่ 100 เมตร หรือมีพื้นที่ท่าเทียบเรือรวม ตั้งแต่ 1,000 ตร.ม. ขึ้นไปและท่าเทียบเรือสำราญกีฬา ที่รองรับเรือตั้งแต่ 50 ลำ หรือ 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป
- (12) การถมที่ดินในทะเล และการก่อสร้างหรือขยายสิ่งก่อสร้างบริเวณหรือในทะเล
- (13) โครงการระบบขนส่งทางอากาศ
- (14) อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (15) การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่
- (16) โรงพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล กรณีตั้งอยู่ใกล้แม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด ในระยะ 50 เมตร ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ 30 เตียงขึ้นไป และกรณีโครงการอื่น ๆ ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน ตั้งแต่ 60 เตียงขึ้นไป
- (17) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป
- (18) อาคารที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป
- (19) เขื่อนเก็บกักน้ำหรืออ่างเก็บน้ำ
- (20) การชลประทาน ที่มีพื้นที่การชลประทานตั้งแต่ 80,000 ไร่ ขึ้นไป

(21) โครงการทุกประเภทที่อยู่ในพื้นที่ที่คณะกรรมการได้มีมติเห็นชอบกำหนดให้เป็นพื้นที่ชั้นคุณภาพลุ่มน้ำชั้น 1

2. โครงการหรือกิจการในพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมโดยคำแนะนำของ กก.วล. มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดให้พื้นที่บางแห่งเป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการคุ้มครองที่จะใช้บังคับในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมดังกล่าวได้ซึ่งอาจรวมถึงการกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่จะทำการก่อสร้างหรือดำเนินการในพื้นที่นั้น ให้มีหน้าที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3. โครงการหรือกิจการตามมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์เพิ่มเติม

ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2535 และวันที่ 17 มีนาคม 2535 ได้มีการจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ทรัพยากรที่ดินและป่าไม้ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติออกเป็น 3 เขต ได้แก่ เขตพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์ เขตพื้นที่ป่าเพื่อเศรษฐกิจ และเขตพื้นที่ป่าที่เหมาะสมต่อการเกษตร โดยเขตพื้นที่ป่าเพื่อการอนุรักษ์นั้นสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ 1) พื้นที่ป่าอนุรักษ์ตามกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรี และ 2) พื้นที่ป่าอนุรักษ์เพิ่มเติม หรือ ป่าสงวนแห่งชาติที่มีสภาพป่าสมบูรณ์หรือมีศักยภาพเหมาะสมต่อการอนุรักษ์ธรรมชาติ เพื่อรักษาไว้ซึ่งความสมดุลของธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งในกรณีที่ทางราชการจำเป็นต้องใช้พื้นที่ป่าอนุรักษ์เพิ่มเติมดังกล่าวในการจัดทำโครงการที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจหรือความมั่นคงของชาติอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้แล้ว จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการเสนอต่อ กก.วล. เพื่อพิจารณาให้ความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีในแต่ละโครงการ

4. การประเมินผลกระทบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในโครงการหรือกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญ

ตามบทบัญญัติมาตรา 67 วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยกำหนดให้การดำเนินโครงการ หรือ กิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงจะกระทำมิได้ เว้นแต่จะได้ศึกษาและประเมินผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของประชาชนในชุมชน และจัดให้มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียก่อน รวมทั้งได้ให้องค์การอิสระซึ่งประกอบด้วยผู้แทน องค์การเอกชนด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ และผู้แทนสถาบันอุดมศึกษาที่จัดการการศึกษาด้านสิ่งแวดล้อมหรือทรัพยากรธรรมชาติหรือด้านสุขภาพ ให้ความเห็นประกอบก่อนมีการดำเนินการดังกล่าว EIA ในกรณีนี้จึงมีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างจากหลักการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั่วไป โดยผู้จัดทำจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมและได้ขึ้นทะเบียนควบคู่ไปกับการประเมินผลกระทบทางสุขภาพเป็นเล่มเดียวกัน

5. ข้อควรพิจารณาในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

EIA แม้จะเป็นกลไกสำคัญในการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของไทยมากกว่า 35 ปี แต่ยังมีประเด็นที่ควรพิจารณาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของระบบ โดยเฉพาะความล่าช้าที่เกิดจากการจัดทำรายงานและการฟ้องร้องคดี ซึ่งส่งผลต่อเศรษฐกิจ การไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือการหลีกเลี่ยงไม่จัดทำรายงานโดยผู้ประกอบการ รวมถึงปัญหาซ้ำซ้อนในการจัดทำรายงานของโครงการภายในนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ระยะเวลาการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการที่กำหนดตามกฎหมาย อาจไม่สอดคล้องกับความซับซ้อนและความละเอียดของรายงานบางประเภท ทำให้

การพิจารณาที่มีข้อจำกัดด้านเวลาและอาจไม่รอบคอบเพียงพอ ทั้งหมดนี้สะท้อนถึงความจำเป็นในการปรับปรุง EIA ให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ประเด็น EIA สะท้อนให้เห็นว่าการพัฒนาโครงการใด ๆ ล้วนมีโอกาสก่อให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และสุขภาพของประชาชน ดังนั้น ระบบ EIA จึงเป็นกลไกสำคัญที่ช่วยคาดการณ์ ป้องกัน และลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นให้เหลือน้อยที่สุด ทั้งนี้ ความสำเร็จของการดำเนินงานจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากทุกภาคส่วน ทั้งผู้ประกอบการ หน่วยงานรัฐ ผู้มีส่วนได้เสีย และประชาชนในชุมชน นอกจากนี้ EIA ควบคู่กับ HIA ตามมาตรา 67 วรรคสอง แห่งรัฐธรรมนูญ เป็นกลไกใหม่ที่หน่วยงานทุกฝ่ายต้องร่วมกันพัฒนาและปรับปรุงให้เกิดการปฏิบัติที่เป็นรูปธรรม โดยภายใต้การดำเนินงานของคณะกรรมการตามคำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรีที่ 250/2552 กระบวนการดังกล่าวยังต้องใช้เวลาปรับตัว แต่มีเป้าหมายร่วมกันในการยกระดับระบบ EIA และ HIA ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล เพื่อคุ้มครองทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และสุขภาพของประชาชนไทยอย่างยั่งยืนในอนาคต

3. ความสมเหตุสมผลของรายการ

3.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการฯ ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน NSC (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น) คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนให้แก่กลุ่มผู้ขายรวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ภายหลังการเข้าซื้อหุ้น NSC ทั้งหมดจากกลุ่มผู้ขาย จะช่วยส่งเสริมให้ผลประกอบการของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น และสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุน รวมถึงกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ สู่ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพสูง พร้อมดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ และยังสามารถเกื้อหนุนธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าในปัจจุบัน

นอกจากนี้ หากพิจารณาเงื่อนไขการทำรายการในเรื่องระยะเวลาการจ่ายชำระค่าหุ้น ที่มีการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC กล่าวคือ (1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นภายในวันที่รายการฯ เสร็จสิ้น (2) จ่ายในงวดที่สองจำนวน ร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 365 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น และ (3) จ่ายในงวดที่สามจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 730 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น มีความเหมาะสม เนื่องจาก โครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว อีกทั้ง อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 5 ต่อปีที่กำหนดไว้สำหรับงวดที่สองและงวดที่สามถือว่าอยู่ในระดับที่เหมาะสมและใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน

3.2. ข้อดีและข้อดีของการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

ข้อดีของการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

1. บริษัทฯ จะเข้าถือครองที่ดินที่มีศักยภาพ และมีโอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ

ที่ดินที่ NSC ถือครองในปัจจุบัน เป็นที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ได้แก่ ตำบลหนองเสือ อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี จำนวน 24 แปลง รวมเนื้อที่ 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. อยู่ในพื้นที่ที่ไม่ไกลจาก กรุงเทพมหานคร อยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม และขนส่งครบครัน สามารถพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ในรูปแบบโครงการนิคมฯ ชลบุรี ตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ (รายละเอียดตามข้อ 2.5 แผนการพัฒนาที่ดินของ NSC โดยสังเขปเพื่อพัฒนาเป็น โครงการนิคมอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ชลบุรี) ดังนั้น หากบริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการดังกล่าว จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นและได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึง FPT อาจได้รับประโยชน์จากมูลค่าของที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นจากความต้องการของนักลงทุนในพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นโดย ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 อัตราการเติบโตเฉลี่ยทบต้น (Compound Annual Growth Rate : “CAGR”) ย้อนหลัง 5 ปี ของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC อยู่ที่ร้อยละ 13.90⁷

2. การเข้าทำรายการซื้อหุ้นของ NSC ซึ่งถือครองที่ดินภายใต้พื้นที่ EEC และการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี ตามแผนลงทุนในครั้งนี้ FPT จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการสนับสนุนของภาครัฐในพื้นที่ EEC

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยการเข้าซื้อหุ้นของ NSC และการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี ภายใต้แผนลงทุนของ FPT ในครั้งนี้ เมื่อ ก.นอ.ประกาศเขตนิคมอุตสาหกรรมและแผนที่กำหนดเขตท้ายประกาศ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการสนับสนุนและสิทธิพิเศษจากภาครัฐภายใต้โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่หลักใน จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา

โครงการ EEC มุ่งเน้นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ทันสมัยและครบวงจร เช่น โครงข่ายคมนาคมและขนส่งที่มีประสิทธิภาพสูง ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงเชื่อมตีสยามสนามบิน ได้แก่ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และ สนามบินอู่ตะเภา (“รถไฟความเร็วสูงเชื่อมตีสยามสนามบิน”) การพัฒนาท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง มาบตาพุด และสัตหีบ) และโครงการสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก การลงทุนพัฒนาเหล่านี้จะช่วยเสริมสร้างศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่โครงการนิคมฯ ชลบุรี ลดต้นทุนโลจิสติกส์ และเพิ่มความสะดวกในการดำเนินธุรกิจอย่างมาก นอกจากนี้ การวางผังการพัฒนา EEC ยังเน้นแนวคิด Transit Oriented Development (TOD) และ Smart City ซึ่งสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายและยกระดับคุณภาพชีวิต ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดผู้ประกอบการทั้งในและต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนในโครงการนิคมฯ ชลบุรี ที่กำลังจะพัฒนาในอนาคต

⁷ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (28 สิงหาคม 2568). บทวิเคราะห์: ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในพื้นที่ EEC ไตรมาส 2 ปี 2568

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการในพื้นที่ EEC รวมถึงโครงการนิคมฯ ชลบุรี ที่ FPT มีแผนจะพัฒนา จะได้รับสิทธิประโยชน์ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 และมาตรการส่งเสริมจาก BOI และ EEC โดยสิทธิประโยชน์เหล่านี้ครอบคลุมตั้งแต่การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษี การถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ การอำนวยความสะดวกในการนำคนต่างด้าวเข้ามาในราชอาณาจักร รวมถึงสิทธิประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการที่ซื้อที่ดินจากโครงการนิคมฯ ชลบุรี เพื่อปล่อยเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า ก็จะสามารถทำสัญญาให้เช่าที่ดินระยะยาว 50 ปี และต่อสัญญาอีก 49 ปี ได้ สิทธิประโยชน์เหล่านี้ช่วยลดภาระต้นทุนในการดำเนินงานและเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการสินทรัพย์ในระยะยาว ซึ่งจะช่วยให้ดึงดูดนักลงทุนและผู้ประกอบการต่าง ๆ ให้เข้ามาลงทุนในพื้นที่โครงการนิคมฯ ชลบุรี อย่างต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะตามแผนการลงทุนพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ของ FPT มีความน่าสนใจและมีโอกาสสร้างผลตอบแทนอย่างยั่งยืนในระยะยาว

3. กระจายความเสี่ยงและสร้างความหลากหลายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

การทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ โดย FPT เข้าซื้อหุ้นของ NSC และมีแผนที่จะพัฒนาที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองเสือ อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี ให้เป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงาน¹ ในครั้งนี้ เป็นการขยายการลงทุนที่ต่อเนื่องจากโครงการนิคมอุตสาหกรรมอารยะ ดิ อีสเทิร์น เกตเวย์ (ARAYA - The Eastern Gateway) ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 50 โดยแผนการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ NSC นับเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมแห่งแรกที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวยังถือเป็นกลยุทธ์ในการกระจายความเสี่ยง เนื่องจากปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ มีรายได้กว่าร้อยละ 60 ของบริษัทฯ มาจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย การมีรายได้จากโครงการนิคมฯ ชลบุรี จะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง และช่วยลดความผันผวนจากสถานะเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้น

นอกจากนี้ การมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมเป็นของตนเองยังช่วยเพิ่มทางเลือกให้แก่ลูกค้า ทั้งในกลุ่มผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้าเดิม และกลุ่มผู้ประกอบการรายใหม่ที่ต้องการซื้อที่ดิน ซึ่งเป็นการเกื้อหนุนธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ อีกทั้งยังเปิดโอกาสให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้เพิ่มเติมจากการให้บริการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า ให้แก่นักลงทุนที่เข้ามาซื้อที่ดินในโครงการได้อีกด้วย

หมายเหตุ ^{1/}การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ (1) นิคมอุตสาหกรรมที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ดำเนินการเอง และ (2) นิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงานระหว่างเอกชนและ กนอ. ซึ่งเป็นรูปแบบที่ภาคเอกชนจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โดยมี กนอ. กำกับดูแลให้เป็นไปตามมาตรฐานและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงาน เอกชนต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญ ได้แก่ การจัดหาที่ดินที่มีความเหมาะสม การจัดทำแผนผังโครงการให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของ กนอ. การลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคให้ได้มาตรฐาน การจัดทำรายงาน EIA และการดำเนินการมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม รวมถึงการมีฐานะการเงินที่มั่นคงและความสามารถในการบริหารจัดการนิคมตามภาระผูกพันในสัญญาร่วมดำเนินงาน

4. NSC เป็นบริษัทที่ปลอดภาระหนี้สิน และที่ดินของ NSC เป็นทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันทางการเงิน

การเข้าซื้อหุ้นของบริษัทฯ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุให้ NSC ต้องชำระเงินกู้ยืมระหว่างกันโดยให้กลุ่มผู้ขาย การเพิ่มทุนเพื่อนำมาชำระภาระหนี้ต่าง ๆ ก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC จึงทำให้บริษัทฯ เป็น ผู้ถือหุ้นของ NSC โดยไม่มีภาระทางการเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่ม ทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น จำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 นอกจากนี้ ที่ดินที่ NSC ถือ ครองในพื้นที่ตำบลหนองเสือช้าง อำเภอนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เป็นโฉนด ที่ดินทั้งหมด 24 แปลง เนื้อที่รวมทั้งหมด 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. เป็นสินทรัพย์ที่ปลอดภาระผูกพัน โดยหากบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการนิคมอุตสาหกรรมในอนาคต อาจสามารถนำที่ดินดังกล่าวไปเป็น หลักประกันในการกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม (Project Finance) ได้ โดย ราคาประเมินเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ประมาณ 4,521.90 ล้านบาท (รายละเอียด ตามข้อ “2.3 พื้นที่ที่ดินและราคาประเมิน”) ซึ่งสามารถนำไปเป็นหลักประกันในการกู้เงินเพื่อพัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรมได้ ภายหลังจาก FPT เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย

5. การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้อยู่รวมถึงการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรีของ บริษัทฯ มี NPV เป็นบวก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ ซึ่งประกอบด้วยการซื้อหุ้นทั้งหมดจาก กลุ่มผู้ขาย รวมถึงแผนพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ในจังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. เป็น การสร้างโอกาสทางธุรกิจให้กับบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากแผนการศึกษา ความเป็นไปได้ในของโครงการ และพบว่ามูลค่าปัจจุบันของการลงทุนซื้อหุ้นของ NSC ตลอดจนการลงทุน พัฒนาและจำหน่ายพื้นที่ในโครงการนิคมฯ ชลบุรี เท่ากับ 803.67 – 1,400.17 ล้านบาท โดยมีระยะเวลา คืนทุน (Payback Period) อยู่ประมาณ 5 ปี 6 เดือน (พิจารณาจากประมาณการระยะเวลาการเริ่ม ดำเนินการขายพื้นที่ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการได้ตั้งแต่ปี 2572) โดยระยะเวลาคืนทุนดังกล่าวรวม ระยะเวลาสำหรับการขอความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ ระยะเวลาประมาณ 18 เดือน ซึ่งคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถเริ่มดำเนินการพัฒนาที่ดินในปี 2572 ด้วยอัตราคิด ลดร้อยละ 7.27 (อ้างอิงจากต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (Weighted Average Cost of Capital: “WACC”) ของ NSC ซึ่งคำนวณโดยใช้โครงสร้างเงินทุนเป้าหมายของ NSC และปรับด้วย ค่าค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาด (Beta) ของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม รายละเอียด ตามเอกสารแนบ 5 บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงที่ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม)

6. ภายหลังจากการทำรายการ บริษัทฯ จะสามารถเข้าบริหารจัดการ NSC ได้ ซึ่งบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการ ในเรื่องสำคัญของ NSC ได้อย่างราบรื่นและรวดเร็ว

บริษัทฯ จะมีสัดส่วนการถือหุ้น NSC ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ NSC ซึ่งเป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่จะสามารถเข้าบริหารจัดการ NSC ได้ทั้งหมด ซึ่งสามารถให้ความเห็นชอบในการประชุมผู้ถือ หุ้นของ NSC ในวาระต่าง ๆ ได้ รวมถึงมติพิเศษของบริษัทจำกัด เช่น การแก้ไขเพิ่มเติม วัตถุประสงค์ หนังสือ

บริภัณฑ์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท การเพิ่มทุนโดยออกหุ้นใหม่ การออกหุ้นใหม่ให้ชำระค่าหุ้นด้วยสิ่งอื่น นอกจากชำระด้วยเงิน

การลดทุน การเลิกบริษัท และการควบบริษัทเข้าด้วยกัน หรือการจัดการจัดการทรัพย์สินสำคัญ เป็นต้น การที่ FPT ถือหุ้นทั้งหมดของ NSC จะสามารถดำเนินการในเรื่องสำคัญของ NSC ได้อย่างราบรื่นและรวดเร็ว เนื่องจากการขอมติผู้ถือหุ้นต้องอาศัยความเห็นชอบจากด้วยคะแนนเสียงข้างมากไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ข้อดีของการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

1. ข้อจำกัดการใช้งานในที่ดินของ NSC อันเนื่องมาจากที่ดินถูกรอนสิทธิจำกัดการใช้บางประการ

เนื่องจากทรัพย์สินของ NSC ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินเปล่าทั้งหมด 2,241 ไร่ 1 งาน 40 ตร.ว. โดยมีพื้นที่ดินบางส่วนถูกกำหนดเป็นเขตรบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) พาดผ่านที่ดินของ NSC โดยหลักเกณฑ์ตามประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ประกาศ ณ วันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2546 ข้อ 2.2 ระบุถึงข้อห้ามของการปลูกสร้างหรือทำขึ้นซึ่งอาคาร โรงเรือน บ้านพักอาศัย ในเขตเดินไฟฟ้าขนาด 500 กิโลโวลต์ จะต้องเว้นระยะห้ามแนวศูนย์กลางของเสาสายไฟฟ้าด้านละ 40.00 เมตร ทำให้ NSC ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ ซึ่งจากการประเมินพื้นที่ตามรายงานประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (KF และ JLL) มีพื้นที่ที่ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้ประมาณ 91.75 ถึง 92 ไร่

นอกจากนี้ พื้นที่ดินเปล่าบางส่วนของ NSC ได้ถูกกำหนดให้เป็นเขตรบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติช่วงที่ 11 ของโครงการท่อส่งก๊าซธรรมชาติบนบกเส้นที่ 5 ของปตท. ตั้งบนที่ดิน 4 แปลง ได้แก่ โฉนดเลขที่ 449 675 676 และ 693 เนื้อที่รวม 23 ไร่ 45 ตร.ว. ซึ่งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับเขตรบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ข้างต้น ที่มีข้อจำกัดการใช้งานที่ดิน ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการอนุญาตให้กระทำการใด ๆ ในเขตรบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติ พ.ศ. 2564 ข้อ 4 หลักเกณฑ์ ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ โดยห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการด้วยประการใด ๆ ที่อาจทำให้เกิดอันตรายหรือเป็นอุปสรรคแก่ระบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตตามประกาศนี้ เช่น ห้ามนำเครื่องจักรกลหนักเคลื่อนผ่านพื้นที่ ห้ามก่อให้เกิดประกายไฟหรือระเบิด ห้ามก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างชั่วคราวหรือถาวร หรือการห้ามขุด ตอก หรือเจาะพื้นที่ลึกกว่ายี่สิบเซนติเมตร เป็นต้น

เนื้อที่ทั้งหมดที่ได้รับผลกระทบจากการถูกจำกัดการใช้งานในที่ดินข้างต้นประมาณ 91.75 ถึง 92 ไร่ ซึ่งปัจจุบัน NSC ได้รับเงินค่าทดแทนจากการถูกรอนสิทธิในที่ดิน และถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินในเขตรบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ และเขตรบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ ในปี 2564 NSC ได้ยื่นคำอุทธรณ์ค่าทดแทนสำหรับพื้นที่เขตรบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติแก่ศาลปกครอง เพื่อให้คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง พิจารณาเงินค่าทดแทนเพิ่มเติม เนื่องจาก NSC ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เงินค่าทดแทนที่บริษัทฯ ได้รับจากการถูกจำกัดการใช้งานที่ดินนั้น เป็นราคาที่ไม่เป็นธรรม ไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง โดยเป็นการคิดคำนวณโดยไม่มีการตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินข้างเคียงตามปกติใน

ห้องตลาด ซึ่งอยู่ในอำนาจและวิสัยของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานที่จะทำได้ ดังนั้น NSC จึงเรียกร้องเงินค่าทดแทนจากการถูกจำกัดการใช้งานที่ดินเพิ่มเติม คิดเป็นจำนวนรวม 2,773,500.00 บาท ในชั้นอุทธรณ์

ทั้งนี้ จากข้อจำกัดที่เกิดจากการถูกรอนสิทธิในที่ดินจากเขตรบบโครงข่ายไฟฟ้าและเขตรบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติข้างต้น แม้ว่าพื้นที่ดังกล่าวมิได้เป็นการถูกเวนคืนที่ดินที่ต้องโอนที่ดินให้แก่หน่วยงานรัฐกรรมสิทธิในที่ดินยังคงเป็นของ NSC อยู่ก็ตาม แต่ก็ทำให้เกิดผลกระทบในด้านข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ที่ไม่สามารถใช้ที่ดินในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนได้อย่างเต็มที่ตามแผนที่วางไว้ตามคาดการณ์

อย่างไรก็ตาม แผนการพัฒนาที่ดินโครงการนิคมฯ ชลบุรี ของ FPT จะมีการปรับพื้นที่ที่ถูกรอนสิทธิข้างต้นให้มีความเหมาะสมต่อการใช้งานในเบื้องต้น โดยอาจปรับใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลาง แนวเขตถนน ระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่สีเขียวเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้สูงสุด ซึ่ง FPT จะพิจารณาปรับแผนผัง พร้อมขออนุญาตและพัฒนาพื้นที่ร่วมกับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างราบรื่น และถูกต้องตามหลักเกณฑ์ของข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการวางแผนผังเพื่อให้กระทบต่อพื้นที่ขายของโครงการตามที่ได้ประมาณการไว้ให้น้อยที่สุด

2. ภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

การทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยการซื้อหุ้นทั้งหมดจากกลุ่มผู้ขาย ซึ่งมีมูลค่าทั้งหมดไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท โดยจะใช้แหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนดังกล่าวอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้ โดย ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 บริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้คงเหลืออยู่ประมาณ 6,462.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดว่าจะชำระค่าตอบแทนงวดแรก โดยการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน สำหรับงวดที่สอง และงวดที่สาม อาจจะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดยเมื่อจะถึงกำหนดชำระแต่ละงวด บริษัทฯ อาจพิจารณาความเหมาะสมถึงสัดส่วนของแหล่งเงินทุนดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นของ NSC เป็นที่เรียบร้อยแล้ว NSC ภายใต้อำนาจการบริหารของบริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาที่ดินทั้งหมด 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. ให้เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี โดยตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ คาดว่าจะใช้เงินทุนในการพัฒนาโครงการประมาณ 2,211.10 ล้านบาท โดยจะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาภาระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินตามแผนของ FPT ทั้งหมดไม่เกิน 5,845.00 ล้านบาท อาจก่อให้เกิดภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นสูงสุดไม่เกิน 414.81 ล้านบาท อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Loan Rate : “MLR”) ถัวเฉลี่ยของสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่ออยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.10 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณากระแสเงินสดอิสระสำหรับงวด 12 เดือนปี 2568 สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2568 ตามงบการเงินสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 รวมกับประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (Free cash flow: “FCF”) จากการพิจารณาการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (รายละเอียดของสมมติฐานสามารถพิจารณาตามข้อ 5.2. ความเหมาะสมของการลงทุน) บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยส่วนที่เพิ่มขึ้นได้ตลอดการประมาณการ

อย่างไรก็ตาม ภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริงอาจต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ เนื่องจากเงื่อนไขของการชำระราคาซื้อขายหุ้นใน NSC ให้แก่ผู้ขายมีการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น NSC โดย คาดว่าบริษัทฯ จะกู้ยืมเงินตามการแบ่งชำระนั้น ทั้งนี้ การกู้ยืมเพื่อนำเงินมาพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี บริษัทฯ จะทยอยกู้ยืมตามความคืบหน้าของโครงการในช่วงที่เริ่มการก่อสร้าง จึงคาดว่าภาระดอกเบี้ยจะน้อยกว่าภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นสูงสุดข้างต้น

3. อัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น (Interest bearing debt to Equity Ratio : “IBD to Equity”)

ภายหลังจากการทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยการซื้อหุ้นทั้งหมดจากกลุ่มผู้ขาย NSC จะอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ ซึ่งแหล่งเงินทุนจะมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนดังกล่าวอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้ ซึ่งหากบริษัทฯ ใช้เงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินทั้งหมด จำนวนเงินกู้ยืมจะมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 5,845.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วย

- 1) การกู้ยืมของ FPT เพื่อใช้ในการซื้อหุ้นของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย สูงสุดไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท และ
- 2) การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ตามแผนพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ประมาณ 2,050.00 ล้านบาท⁸ จึงอาจทำให้ IBD to Equity ของงบการเงินรวมของ FPT เพิ่มขึ้นจากเดิม 1.26 เท่า (อ้างอิงจากงบการเงินล่าสุดของบริษัทฯ) เป็นร้อยละ 1.40 เท่า ซึ่งอาจทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ พิจารณาเงินให้สินเชื่อได้ยากขึ้น รวมถึงอาจทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ สูงขึ้นได้ หากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม สัดส่วน IBD to Equity ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว เป็นไปตามข้อกำหนดของหุ้นกู้ และข้อกำหนดสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่กำหนดว่าผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วน IBD to Equity ในงบการเงินรวมที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในการนี้ “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย” หมายถึง หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า “ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง มูลค่ารวมของหุ้นทุน เงินส่วนเกินมูลค่าหุ้น กำไรสะสมต่าง ๆ แต่ทั้งนี้ ไม่นับรวมกำไรหรือขาดทุนใด ๆ ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอนุพันธ์ (derivatives) หรืออนุพันธ์แฝง (embedded derivatives) (ถ้ามี) ที่รับรู้แต่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริง

3.3. ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลาและทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

⁸ บริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาที่ดินทั้งหมด 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. ให้เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี โดยตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ คาดว่าจะใช้เงินทุนเพื่อการพัฒนาที่ดินทั้งหมดประมาณ 2,211.10 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

การเจรจาข้อตกลงในการเข้าทำรายการ และการประสานงานในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้การเจรจา และสอบทานข้อมูลเป็นไปอย่างรวดเร็ว เนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ ได้แก่ เจริญวรรณสิริ ซึ่งเป็นบริษัทผู้ถือหุ้นทางตรง และ/หรือทางอ้อม ใน FPT และ NSC มีความเข้าใจในลักษณะรายการฯ ดังนั้น การเจรจาเพื่อเข้าทำรายการจึงทำได้รวดเร็ว การเลือกที่จะทำรายการกับบุคคลภายนอก อาจส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้อาจต้องล่าช้าจากการเจรจากับบุคคลอื่น อีกทั้งอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่าย และบุคลากรในการเจรจามากขึ้น

2. การทำรายการฯ ในครั้งนี้เป็นการสร้างความเป็นเอกภาพในการบริหารจัดการของบริษัทฯ และเป็นการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

เนื่องจากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อม คือ Fraser Property Limited (“FPL”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ โดย FPL มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (Substantial Shareholder) ที่มีส่วนได้เสียทางอ้อม (Deemed Interest) อ้างอิงตาม Annual Report ของ FPL ประจำปีบัญชี 2567 คือ นายเจริญ สิริวัฒนภักดี¹ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมของ NSC เช่นกัน โดยการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ เป็นการปรับโครงสร้างทางธุรกิจให้สอดคล้องกับทิศทางการบริหารงานของทั้งกลุ่มบริษัทฯ และ NSC โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ NSC โดยทรัพย์สินหลักของ NSC มีการถือครองที่ดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในเขตพื้นที่พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ภายหลังการเข้าทำรายการฯ ซื้อหุ้นดังกล่าวเสร็จสิ้น NSC จะเข้ามาอยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัทฯ จะเป็นการเปิดทางให้บริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ที่ดินของ NSC โดยการพัฒนาเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพสูงอย่างโครงการนิคมฯ ชลบุรี และเป็นการช่วยต่อยอดธุรกิจกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบันให้เติบโตขึ้นได้อย่างมีเอกภาพ นอกจากนี้ การเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวยังเป็นกลไกสำคัญในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) โดยป้องกันปัญหาการดำเนินธุรกิจที่อาจทับซ้อน หรือการแข่งขันกันเองได้ในอนาคต ซึ่งเป็นการสร้างความชัดเจนโปร่งใสและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น

ที่มา : ¹ อ้างอิงรายงานประจำปี 2567 ของ Fraser Property Limited

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ FPT อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในเรื่องของราคาซื้อขายหุ้นของ NSC ที่กลุ่มบริษัทฯ จะเข้าลงทุน รวมถึงเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาของคณะกรรมการบริษัทฯ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ การกำหนดเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของราคาซื้อขายหุ้น NSC ซึ่ง FPT ได้มีการเจรจาต่อรองกับกลุ่มผู้ถือหุ้นของ NSC อ้างอิงการประเมินมูลค่ากิจการของ NSC ผ่านวิธีการที่เป็นที่ยอมรับ ได้แก่ การประเมินมูลค่าทางบัญชี และการประเมินมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับในอนาคตซึ่งจะช่วยส่งเสริมการเติบโตในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นหลัก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการฯ

จะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ คณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการของบริษัทเป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการฯ

3.4. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

1. ความเสี่ยงที่อาจเกิดความล่าช้าในการขออนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม อันเนื่องมาจากการได้มาซึ่งที่ดินประเภท ท.ค.

การทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินครั้งนี้ โดย FPT เข้าซื้อหุ้นของ NSC และมีแผนพัฒนาที่ดินของ NSC เพื่อจัดทำโครงการนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงาน โดยที่ดินของ NSC ประกอบด้วยที่ดินมีเอกสารสิทธิ์จำนวน 2,211.10 ไร่ และที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารสิทธิ์หรือที่ดินประเภท ท.ค. จำนวน 30.25 ไร่ โดยที่ดินประเภท ท.ค. ตั้งอยู่ท่ามกลางที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์

ทั้งนี้ การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมจำเป็นต้องใช้หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ถูกต้อง รวมถึงหลักฐานแสดงการได้มาหรือการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เจ้าของยินยอมให้จัดตั้งเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจุบัน NSC อยู่ระหว่างดำเนินการขออนุญาตที่ดินประเภท ท.ค.

การออกเอนด์ดักกล่าวต้องดำเนินการตามขั้นตอนของสำนักงานที่ดิน และต้องอาศัยประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดจังหวัดที่จะดำเนินการสำรวจรังวัดในแต่ละปีงบประมาณ หากไม่ปรากฏประกาศ เจ้าพนักงานที่ดินจะไม่สามารถดำเนินการรังวัดและออกเอนด์ได้ นอกจากนี้ กระบวนการพิสูจน์สิทธิครอบครอง เช่น การยื่นคำขอ ตรวจสอบสิทธิ การลงพื้นที่รังวัด การสอบสวนสิทธิครอบครอง ไปจนถึงการลงนามออกเอนด์ อาจใช้ระยะเวลาต่างกัน โดยเฉพาะขั้นตอนการรังวัดซึ่งอาจมีระยะเวลารอคิวประมาณ 15 – 200 วันทำการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากความล่าช้าของกระบวนการออกเอนด์ที่ดินประเภท ท.ค. จากการรอประกาศภาครัฐและเวลาพิจารณาในแต่ละขั้นตอนของสำนักงานที่ดิน หากไม่สามารถได้รับการอนุมัติหรือใช้เวลานานกว่าที่คาดการณ์ อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวเข้ามาใช้ประโยชน์ในโครงการนิคมฯ ชลบุรี ได้ตามแผน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการยื่นขอจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมล่าช้าตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม FPT ได้กำหนดแนวทางบรรเทาผลกระทบของความล่าช้าดังกล่าว ด้วยการปรับปรุงผังแม่บท (Master Plan) โดยการแยกพื้นที่ดังกล่าวออกจากคำขอจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี เพื่อให้ขั้นตอนการขอใบอนุญาตสำหรับพื้นที่ส่วนใหญ่สามารถดำเนินการต่อไปได้ตามแผน ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่ที่ดินประเภท ท.ค. ดังกล่าว ตั้งอยู่ภายในที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ล้อมรอบ ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงของที่ดินประเภท ท.ค. จากการเป็นที่ดินตาบอด บริษัทฯ จึงพิจารณาการสร้างถนนตัดผ่านที่ดินดังกล่าว เพื่อให้มีทางเข้าออก ในกรณีนี้ ปัจจุบัน NSC ได้ดำเนินการยื่นเรื่องเพื่อขออนุญาตที่ดินกับสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ หากการเข้าลงทุนเกิดขึ้นก่อนที่กระบวนการขออนุญาตจะได้รับอนุมัติจากสำนักงานที่ดิน หรือเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว อย่างไรก็ตาม หากการขออนุมัติเสร็จสิ้นก่อน บริษัทฯ จะสามารถใช้ประโยชน์เพิ่มเติมจากที่ดินประเภท ท.ค. ที่มีการแปลงเป็นเอนด์ได้ถูกต้องตามกฎหมายได้ในอนาคต และรวมพื้นที่ดังกล่าวในการพัฒนาสำหรับโครงการนิคมฯ ชลบุรี ต่อไป

2. ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดอุบัติเหตุจากเสาไฟฟ้าแรงสูงและท่อก๊าซธรรมชาติบนที่ดินของ NSC

ที่ดินเปล่าส่วนหนึ่งของ NSC อยู่ภายใต้เขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าแรงสูง 500 กิโลโวลต์ของ กฟผ. ซึ่งมีความเสี่ยงด้านความปลอดภัย หากเกิดการรั่วไหลของไฟฟ้าอาจทำให้กระแสไฟฟ้าวิ่งไปมายังวัตถุที่เข้าใกล้แนวสายไฟในระยะ 40 เมตร โดยเฉพาะในระหว่างการก่อสร้าง การใช้เครื่องจักรกลหนัก เช่น รถเครน รถขุด หรือรถบรรทุกทุกชนิด ที่เข้าใกล้แนวสายไฟมากเกินไป อาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุไฟฟ้าช็อต ที่เป็นอันตรายถึงชีวิต และอาจสร้างความเสียหายต่อระบบโครงข่ายไฟฟ้าหลักได้

นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังมีแนวท่อส่งก๊าซธรรมชาติของ ปตท. พาดผ่านใต้ดินในแนวใกล้เคียงกับเสาไฟฟ้าแรงสูง ซึ่งมีความเสี่ยงที่แตกต่างกัน โดยหากท่อส่งก๊าซธรรมชาติเกิดการแตกหักหรือรั่วไหลของท่อส่งก๊าซ ที่อาจเกิดจากการดำเนินงานก่อสร้างที่ผิดพลาด เช่น การขุด ตอก หรือเจาะพื้นที่ลึกเกิน 20 เซนติเมตร การใช้เครื่องจักรกลหนักเคลื่อนที่ผ่าน หรือการก่อให้เกิดประกายไฟในเขตที่กำหนดนำไปสู่การลุกติดไฟหรือการระเบิด ซึ่งอาจสร้างความเสียหายเป็นวงกว้าง

อย่างไรก็ตาม พื้นที่เขตระบบโครงข่ายไฟฟ้าแรงสูงและท่อก๊าซธรรมชาติ คาดว่าได้รับผลกระทบต่อนพื้นที่รวมประมาณ 91.75 ถึง 92 ไร่ ซึ่ง FPT มีแนวทางในการปรับผังแม่บท (Master Plan) ของโครงการ ในเชิงวิศวกรรมอย่างรัดกุมและเหมาะสมต่อพื้นที่การใช้งาน โดยจะมีการบริหารจัดการพื้นที่ที่มีความเสี่ยงออกจากพื้นที่ขาย (Saleable Area) และจัดสรรให้เป็นพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง

นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ร่วมกับ กนอ. บริษัทฯ จำเป็นต้องทำการศึกษาถึงผลกระทบสิ่งแวดล้อม ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสียโดยรอบโครงการ ซึ่งจะรวมถึงการพิจารณาความปลอดภัยของพื้นที่แนวเสาไฟฟ้าและท่อก๊าซธรรมชาติดังกล่าวด้วย เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการจัดทำรายงาน EIA ก่อนที่จะได้รับการอนุมัติประกาศให้เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี จาก กนอ. และหากมีความจำเป็นต้องก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอาคารหรือโรงเรือน หรือมีกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุ เช่น การนำอุปกรณ์หรือเครื่องจักรกลหนักเคลื่อนผ่าน การปรับสภาพพื้นที่ ก่อสร้างถนน การขุด การตอก การเจาะ เกินกว่าสี่สิบเซนติเมตร เป็นต้น บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาต และดำเนินการพัฒนาที่ดินร่วมกับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดความปลอดภัยสูงสุด แนวทางดังกล่าวนี้ไม่เพียงแต่สอดคล้องกับข้อกำหนดที่จำกัดการใช้งาน แต่ยังเป็นการป้องกันอุบัติเหตุร้ายแรงที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้าง และการดำเนินงานในอนาคตได้

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการได้รับการอนุมัติตามกฎหมายระเบียบของการจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี

การพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ร่วมดำเนินงานต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ และมีความเสี่ยงในการขอใบอนุญาต เนื่องจากโครงการจำเป็นต้องได้รับอนุมัติหลายขั้นตอนจากหน่วยงานของรัฐ โดยเฉพาะการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติ หรือเกิดความล่าช้าเกิดขึ้นในขั้นตอนสำคัญต่าง ๆ เช่น การดำเนินการเพื่อให้บรรลุสัญญาร่วมดำเนินงาน ซึ่งต้องใช้เวลาในการเจรจาถึงเงื่อนไขที่ซับซ้อนกับ กนอ. กระบวนการ EIA ซึ่งจำเป็นต้องศึกษาถึงผลกระทบในเชิงลึก การทำประชาพิจารณ์ และต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้มีส่วนได้เสียและชุมชนโดยรอบ

ความเสี่ยงเหล่านี้สามารถส่งผลกระทบโดยตรงต่อแผนพัฒนาโครงการ ทำให้เวลาที่ใช้ในการก่อสร้างยืดเยื้อออกไป อาจทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม อันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและบุคลากรในช่วงเวลาก่อนขั้นตอนการได้รับอนุมัติรายงาน EIA และจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี ซึ่งความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ

อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมอารยะ กระบวนการขอจัดตั้ง IEAT และการอนุมัติ EIA รวมถึงการอนุมัติผังแม่บท ซึ่งใช้เวลาดำเนินการไม่เกิน 12 เดือน สำหรับการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรีภายหลังการทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางแผนการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยเฉพาะในส่วนของการขออนุญาต และการปฏิบัติตามกฎระเบียบเพิ่มขึ้นอีก 6 เดือนเป็นทั้งหมด 18 เดือน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการประสานงานและปรึกษาหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง รวมถึงว่าจ้างที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ เช่น การจัดหาที่ปรึกษาด้านกฎหมาย และที่ปรึกษาด้านการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้ทำการตรวจสอบและให้คำแนะนำอย่างละเอียด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวมีจุดประสงค์เพื่อให้มั่นใจว่า การพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี จะสอดคล้องกับข้อกำหนดและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่รับผิดชอบตามแผนโดยไม่ส่งผลกระทบต่อกำหนดการดำเนินโครงการของบริษัทฯ

4. ความเสี่ยงที่การเข้าทำรายการอาจเกิดความล่าช้าเนื่องจากจะต้องบรรลุเงื่อนไขบังคับก่อน

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ คู่สัญญาระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ตกลงเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น NSC ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่จะต้องบรรลุข้อตกลงให้แล้วเสร็จ ก่อนการเข้าทำรายการ ที่อาจกระทบต่อความล่าช้าของแผนการดำเนินงานเพื่อพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี เงื่อนไขบังคับก่อนประกอบด้วย

- (1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับการเข้าทำธุรกรรมฯ
- (2) ไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ NSC หรือที่ดินของ NSC และ
- (3) กลุ่มผู้ขายได้ปลดปล่อยหนี้และภาระผูกพันทั้งหมดที่ NSC ติดค้างไว้ภายใต้เงินกู้ระหว่างผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้และภาระผูกพันดังกล่าว¹

หมายเหตุ:¹ NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจเกิดความล่าช้าหากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาได้ครบถ้วน (รายละเอียดตามข้อ 1.4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)

5. ความเสี่ยงของการผิมนัดชำระหนี้สินที่เกิดจากการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นจากการทำรายการฯ

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้ FPT จะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ NSC ในราคาสูงสุดไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท โดยแหล่งที่มาของเงินทุนจะประกอบด้วย ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนดังกล่าวอย่าง

หนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้ โดยหลังจากนั้นบริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินของ NSC มาพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องอาศัยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท⁹ ซึ่งเมื่อรวมภาระหนี้ทั้งหมดของการทำรายการฯ ในครั้งนี้ จะเท่ากับจำนวนไม่เกิน 5,845.00 ล้านบาท

ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้สินจากภาระเงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นในอนาคต โดย ณ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีสัดส่วน IBD to Equity ตามงบการเงินรวมเท่ากับ 1.26 เท่า และอาจเพิ่มขึ้นภายหลังบริษัทฯ เข้าทำรายการฯ ประมาณไม่เกิน 1.40 เท่า อย่างไรก็ตาม สัดส่วน IBD to Equity ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว เป็นไปตามข้อกำหนดของหุ้นกู้ และข้อกำหนดสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่กำหนดว่าผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วน IBD to Equity ในงบการเงินรวมที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในการนี้ “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย” หมายถึง หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ทั้งนี้ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า “ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง มูลค่ารวมของหุ้นทุน เงินส่วนเกินมูลค่าหุ้น กำไรสะสมต่าง ๆ แต่ทั้งนี้ ไม่นับรวมกำไรหรือขาดทุนใด ๆ ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอนุพันธ์ (derivatives) หรืออนุพันธ์แฝง (embedded derivatives) (ถ้ามี) ที่รับรู้แต่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริง

6. ความเสี่ยงที่อาจไม่มีแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี

FPT มีแผนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในเบื้องต้นหลังจากการเข้าซื้อหุ้นของ NSC เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการเป็นจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท แต่เนื่องจากปัจจุบัน FPT และ NSC ยังไม่ได้ดำเนินการเจรจากับสถาบันการเงินใด จึงมีความเสี่ยงที่สถาบันการเงินอาจไม่อนุมัติ หรือใช้ระยะเวลานานกว่าที่คาดการณ์ในการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี

อย่างไรก็ตาม NSC มีที่ดินที่ปลอดภาระผูกพันซึ่งมีมูลค่าตามราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ประมาณ 4,519.80 – 4,524.00 ล้านบาท จึงอาจนำมาใช้เป็นหลักประกันในการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินได้ อีกทั้ง ในปัจจุบันบริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงินประมาณ 6,462.50 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเพียงพอต่อการใช้เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ตามแผนของบริษัทฯ ได้ในอนาคต

7. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและมาตรการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ

เนื่องจากภายหลังการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ EEC และได้รับประโยชน์โดยตรงจากมาตรการส่งเสริมการลงทุนภายใต้พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งรวมถึงสิทธิประโยชน์ทางภาษีและการสนับสนุนด้านโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมและระบบโลจิสติกส์ในพื้นที่ทั้งสามจังหวัดในเขต EEC

⁹ บริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาที่ดินทั้งหมด 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. ให้เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี โดยตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ คาดว่าจะใช้เงินทุนเพื่อการพัฒนาที่ดินทั้งหมดประมาณ 2,211.10 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

อย่างไรก็ตาม โครงการมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือมาตรการส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาลในอนาคต ซึ่งรวมถึงการ ยกเลิก ลดทอน หรือปรับเปลี่ยน ข้อกำหนดและสิทธิประโยชน์ตามกฎหมาย EEC การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ ความน่าดึงดูดใจของโครงการ ความสามารถในการแข่งขัน และผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดว่าจะได้รับ เนื่องจากอาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของนักลงทุนในพื้นที่โครงการนิคมฯ ชลบุรี สูงขึ้น หรือทำให้โครงการสูญเสียความได้เปรียบทางธุรกิจเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ

8. ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินในอนาคต

เนื่องจากที่ดินที่ NSC ถือครองอยู่ที่ขนาดใหญ่ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดชลบุรี และตั้งอยู่ในพื้นที่ EEC ซึ่งจะมีการก่อสร้างระบบคมนาคมและสาธารณูปโภค เป็นเหตุให้ที่ดินของ NSC อาจถูกเวนคืนบางส่วนได้ อย่างไรก็ตาม อ้างอิงจากรายงานประเมินทรัพย์สินของ KF และรายงานประเมินทรัพย์สินของ JLL พบว่า ณ วันที่ประเมินทรัพย์สิน 31 ตุลาคม 2568 พื้นที่ที่ดินของ NSC ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน หรือการสาธารณประโยชน์ใด ๆ ของการพัฒนาพื้นที่ EEC

9. ความเสี่ยงของการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี

การลงทุนพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ของ FPT อาจมีความเสี่ยงเฉพาะ ซึ่งนอกจากความเสี่ยงหลักด้านต้นทุนที่อาจสูงเกินคาด (Cost Overruns) จากราคาวัสดุอุปกรณ์ที่ผันผวน หรือค่าใช้จ่ายที่อาจสูงขึ้นจากการวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสมกับพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันและการใช้งานได้อย่างพอเพียง เช่น ค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพพื้นที่ ระบบบริหารจัดการน้ำท่วม ระบบโครงสร้างการจ่ายน้ำดีเสีย ระบบไฟฟ้า และก๊าซธรรมชาติ เป็นต้น โครงการอาจมีความเสี่ยงเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เข้มงวด และมีความเสี่ยงด้านความล่าช้าในการพัฒนา (Development Delays) ที่มักเกิดจากความซับซ้อนและขั้นตอนที่ยาวนานในการดำเนินการกับภาครัฐ เช่น การจัดทำแผนผังโครงการ หรือการตกลงเงื่อนไขตามสัญญาร่วมดำเนินงาน ให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของ กนอ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงระยะเวลาที่บริษัทฯ จำเป็นต้องศึกษาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย โดยรอบโครงการเพื่อใช้ประกอบการทำรายงาน EIA ก่อนที่จะได้รับการอนุมัติประกาศเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจกระทบต่อการกำหนดการและผลตอบแทนโดยรวมของโครงการนิคมฯ ชลบุรี

นอกจากนี้ ความเสี่ยงด้านการดำเนินการขายและแนวโน้มตลาดเป็นปัจจัยที่ต้องพิจารณา FPT อาจเผชิญกับความต้องการพื้นที่โครงการนิคมฯ ชลบุรี ที่ต่ำกว่าแผนที่วางไว้ ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพการชะลอตัวของอุตสาหกรรมเป้าหมาย หรือการตัดสินใจย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติไปยังประเทศอื่น รวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการแข่งขันด้านราคา เนื่องจากอาจมีนิคมอุตสาหกรรมอื่น ที่เสนอราคาขายที่ต่ำกว่า หรือเสนอสิทธิประโยชน์ที่น่าดึงดูดกว่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การตั้งราคาและอัตราผลตอบแทนของโครงการ

10. ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมโดยที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์และลงทุนเองทั้งหมด

การที่บริษัทฯ พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมโดยไม่มีผู้ร่วมทุน ทำให้บริษัทฯ ต้องรับภาระความเสี่ยงในระดับสูง เนื่องจากต้องรับผิดชอบด้านเงินทุน การตัดสินใจ และการบริหารจัดการทุกขั้นตอนด้วยตนเอง ความเสี่ยงหลักประกอบด้วย (1) ความเสี่ยงด้านการวางแผนเมืองและการออกแบบโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งอาจล่าช้าหรือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบการ (2) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงานตามกระบวนการอนุมัติด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งต้องอาศัยความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง (3) ความเสี่ยงจากการประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐและท้องถิ่นที่มีความไม่แน่นอน และ (4) ความเสี่ยงด้านการจัดหาสาธารณูปโภคหลักที่อาจไม่เพียงพอหรือเกิดความล่าช้าจากผู้ให้บริการภายนอก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังต้องรับความเสี่ยงด้านการตลาดและการดึงดูดผู้ประกอบการเข้าใช้พื้นที่ด้วยตนเอง

อย่างไรก็ดี แม้โครงการนิคมอุตสาหกรรมชลบุรีจะเป็นโครงการใหม่ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและพัฒนาโครงการทั้งหมด บริษัทฯ ยังมีศักยภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม โดยอาศัยประสบการณ์จากความสำเร็จของโครงการ ARAYA – The Eastern Gateway ซึ่งสะท้อนความสามารถของ บริษัทฯ ทั้งในด้านการพัฒนาโครงการ การบริหารจัดการ และการตลาดเพื่อดึงดูดนักลงทุนรายใหญ่ตั้งแต่ปีแรกของการเปิดดำเนินงาน

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เตรียมดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อบริหารความเสี่ยงอย่างรอบด้าน ได้แก่ การนำทีมงานที่มีประสบการณ์จากโครงการ ARAYA – The Eastern Gateway มาดูแลการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐาน การวางแผนและจัดเตรียมข้อมูลเพื่อสนับสนุนกระบวนการอนุมัติ EIA เพื่อลดความล่าช้า การจัดหาพันธมิตรด้านสาธารณูปโภคพร้อมแผนสำรองเพื่อรองรับความไม่แน่นอน การใช้ความเชื่อมั่นจากผลงานที่ผ่านมาเป็นฐานในการดำเนินกลยุทธ์การตลาดเชิงรุก รวมถึงการเสริมประสิทธิภาพด้านการควบคุมต้นทุน และการกำหนดระบบติดตามความก้าวหน้าของโครงการอย่างเป็นขั้นตอน มาตรการเหล่านี้ช่วยเพิ่มความพร้อมของโครงการและสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

4. แหล่งที่มาของเงินทุนและเงื่อนไขของการชำระราคา

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 บริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ ที่ยังไม่ได้เบิกใช้คงเหลืออยู่ประมาณ 6,462.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนดังกล่าวอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้ โดยคู่สัญญาจะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC ภายหลังจากที่ NSC ทำการเพิ่มทุนเพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดแก่บริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเสร็จสิ้น ตามเงื่อนไขบังคับก่อนตามร่างสัญญาซื้อขายหุ้น NSC โดยบริษัทฯ คาดว่าการชำระค่าตอบแทนสำหรับรายการฯ ดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และยังคงมีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินได้

ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายได้ตกลงกัน บริษัทฯ จะชำระราคาซื้อขายหุ้นใน NSC ให้แก่กลุ่มผู้ขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท โดยราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นเท่ากับ 3,655.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 140.00 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC กล่าวคือ

(1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นภายในวันที่รายการฯ เสร็จสิ้น (2) จ่ายในงวดที่สองจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 365 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น และ (3) จ่ายในงวดที่สามจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 730 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น โดยจะมีการโอนหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100 และชำระเงินงวดแรกภายใน 15 วันหลังจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ทั้งนี้ โครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว สำหรับการชำระเงินในงวดที่ 2 และงวดที่ 3 บริษัทฯ จะต้องชำระดอกเบี้ยเพิ่มเติมให้แก่ผู้ขายในอัตราร้อยละ 5 โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราดอกเบี้ยที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5

ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ภายใต้เงื่อนไขการแบ่งชำระกับกลุ่มผู้ขายโดยตรง เป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องวางหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มเติม และไม่ต้องใช้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในคราวเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถสว่นสินทรัพย์และวงเงินกู้ธนาคาร (Credit Facilities) ไว้เป็นเงินทุนสำรองหรือใช้สำหรับการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพในอนาคต

นอกจากนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ มีสภาพคล่องเพียงพอ บริษัทฯ สามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนด (Prepayment) ได้โดยไม่มีเบี้ยปรับใดๆ ซึ่งช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารเงินสด ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว ฝ่ายบริหารจะพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินระหว่างอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากับอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ ขณะนั้น เพื่อเลือกทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด อันนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ หลังจากบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ร่วมลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC แล้ว บริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาที่ดินของ NSC เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ชลบุรี ซึ่งจากแผนการพัฒนาของ FPT คาดการณ์ว่าจะใช้เงินทุนในการก่อสร้างประมาณ 2,211.10 ล้านบาท (ตามการประมาณการของการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินที่ได้รับจากบริษัทฯ) โดยแหล่งที่มาของเงินทุนประกอบด้วยผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนดังกล่าวอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้ (โดยคาดว่าบริษัทฯ จะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท¹⁰) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 บริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินประมาณ 6,462.50 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าเพียงพอต่อการใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ตามแผนของบริษัทฯ ได้ในอนาคต

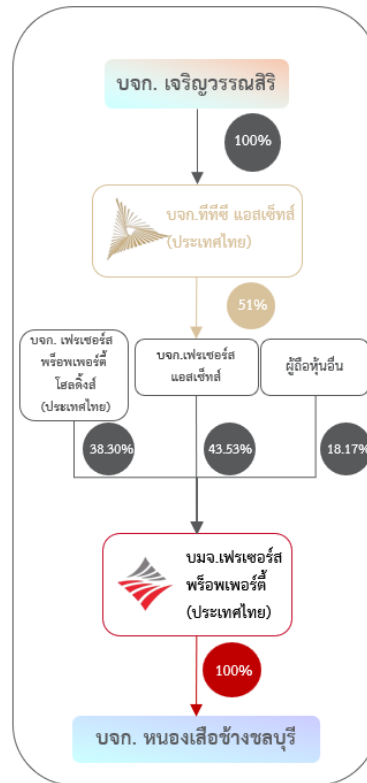
5. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

5.1. ความเหมาะสมของราคาหุ้น NSC

¹⁰ บริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาที่ดินทั้งหมด 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. ให้เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี โดยตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ คาดว่าจะใช้เงินทุนเพื่อการพัฒนาที่ดินทั้งหมดประมาณ 2,211.10 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

เนื่องจากบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน NSC (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น) คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC โดยภายหลังจากที่รายการฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะถือหุ้นใน NSC คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC

ทั้งนี้ การทำรายการข้างต้น จะทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรงใน NSC โดยโครงสร้างหลังการเข้าทำรายการ ปรากฏดังนี้



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในประเมินมูลค่าหุ้นของ NSC ด้วยวิธีการต่าง ๆ ดังนี้

5.1.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี จะพิจารณาจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏตามงบการเงินฉบับผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น	หน่วย	มูลค่าตามบัญชี
ทุนเรือนหุ้น		
ทุนที่ออกและชำระแล้ว ณ 31 ตุลาคม 2568	ล้านบาท	40.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม ณ 31 ตุลาคม 2568	ล้านบาท	(14.74)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	25.26
จำนวนหุ้น	ล้านหุ้น	4.00
มูลค่าต่อหุ้น	บาท/หุ้น	6.31

จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 จะได้มูลค่าหุ้นของ NSC เท่ากับ 25.26 ล้านบาท หรือ 6.31 บาท ต่อหุ้น

ทั้งนี้ วิธีมูลค่าตามบัญชี เป็นวิธีที่สะท้อนถึงราคาหุ้นของ NSC ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถทำกำไรและผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น วิธีมูลค่าตามบัญชีจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ NSC

5.1.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี จะนำส่วนของผู้ออกหุ้นที่ปรากฏตามงบการเงินฉบับผู้บริหารของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 มาปรับปรุงด้วยรายการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงิน และ/หรือรายการที่มีผลกระทบต่อมูลค่าตามบัญชี เพื่อให้สะท้อนมูลค่าส่วนของผู้ออกหุ้นที่แท้จริงมากขึ้น ได้แก่ 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2) ส่วนลดจากภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์งบการเงินฉบับผู้บริหารของ NSC และมีความเห็นว่ารายการปรับปรุงที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าของ NSC ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ KF และ JLL ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมที่ได้จากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสมที่จะใช้ในการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีการประเมินและใช้สมมติฐานในการประมาณการโดยตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น สิทธิตามกฎหมาย ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไป (รายละเอียดสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินในเอกสารแนบ 4: สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินของ NSC โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ)

มูลค่าตามบัญชี และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 เป็นไปตามตารางด้านล่าง

ที่ตั้ง/โครงการ	ประเมินโดย	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าตามบัญชี
ที่ดินของ NSC	KF	4,519.80	316.89	4,202.91
	JLL	4,524.00		4,207.11

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ เนื้อที่ 2,211.10 ไร่ ไม่รวมพื้นที่ของที่ดินประเภท ท.ค. ที่มีพื้นที่ประมาณ 30.25 ไร่

จากตารางข้างต้น ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดย KF และ JLL มีมูลค่า 4,519.80 – 4,524.00 ล้านบาท ส่งผลให้ NSC มีส่วนเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 4,202.91 – 4,207.11 ล้านบาท

2. ส่วนเพิ่ม (ลด) จากภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาปรับมูลค่าภาระผูกพัน สินทรัพย์ และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตของ NSC อ้างอิงจากงบการเงินฉบับผู้บริหารของ NSC และร่างสัญญาซื้อขายหุ้น NSC เป็นไปตามตารางด้านล่าง

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	มูลค่าตามบัญชี	ส่วนเพิ่ม (ลด) จากภาระผูกพัน และหนี้สิน ที่อาจเกิดขึ้น	รวม
เงินสด	0.08	0.88 ^{/1}	0.96
ลูกหนี้การค้า	0.32	-	0.32
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	316.89	4,202.91 - 4,207.11	4,519.80 - 4,524.00 ^{/2}
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	290.71	(290.71) ^{/1}	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1.31	(1.31) ^{/1}	-
เจ้าหนี้อื่น	0.01	0.10 ^{/3}	-
ภาระผูกพันที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ^{/1}	-	2.10 ^{/1}	2.10
แปลงภาระผูกพันที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นทุน ^{/1}	-	(2.10) ^{/1}	(2.10)
รวม	25.26	4,495.71 – 4,499.91	4,520.97 – 4,525.17

หมายเหตุ: ^{/1} อ้างอิงจากร่างสัญญาซื้อขายหุ้น NSC และ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ภายหลังการเจรจากับคู่สัญญา NSC ได้ตกลงเพิ่มทุนจำนวน 295.00 ล้านบาท โดยประกอบด้วยชำระคืนเงินกู้ที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 292.02 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568) ดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นเพิ่มเติมในเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม 2568 จำนวน 2.10 ล้านบาท และเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 0.88 ล้านบาท

^{/2} มูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดินเปล่า อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าที่ดินจัดทำโดย JLL มูลค่า 4,524.00 ล้านบาท และ KF มูลค่า 4,519.80 ล้านบาท โดยไม่รวมมูลค่าที่ดินประเภท ท.ค. ประมาณ 30.25 ไร่

^{/3} การปรับปรุงรายการจำนวน 0.10 ล้านบาทสำหรับค่าธรรมเนียมสำรวจของแปลงที่ดินจำนวน 24 แปลงในส่วนที่เหลือ (คิดเป็นร้อยละ 40)

สรุปรายการปรับปรุงสินทรัพย์และหนี้สิน

รายการปรับปรุงสินทรัพย์และหนี้สินของ NSC ซึ่งปรากฏตามงบการเงินฉบับผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ตามตารางดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ก่อนปรับปรุง	ส่วนปรับปรุง	หลังปรับปรุง
สินทรัพย์ทั้งหมดของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568	317.29	4,203.79 – 4,207.99	4,521.08 – 4,525.28
ลบ หนี้สินรวม ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น	292.03	(291.91)	0.12
มูลค่าทางบัญชีหลังปรับปรุงรายการ	25.26	4,495.71 – 4,499.91	4,520.97 – 4,525.17
จำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดที่ออกและชำระแล้ว	4.00	29.50	33.50
มูลค่าหุ้นตามวิธีการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น)	6.31		134.95 – 135.08

ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ NSC ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ NSC จะมีมูลค่าเท่ากับ 4,520.97 – 4,525.17 ล้านบาท หรือมีมูลค่าหุ้นอยู่ที่ 134.95 – 135.08 บาทต่อหุ้น

5.1.3. การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนตลาด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยอัตราส่วนตลาด ได้แก่

- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio)
- อัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (P/E Ratio)
- อัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EV/EBITDA Ratio)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีอัตราส่วนตลาดข้างต้นไม่เหมาะสมต่อการประเมินมูลค่าหุ้นของ NSC เนื่องจากราคาหุ้นในตลาดสะท้อนเฉพาะมูลค่าที่เกิดจากการซื้อขายในช่วงเวลาดังกล่าว และไม่สะท้อนศักยภาพในการสร้างรายได้หรือกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตได้อย่างครบถ้วน ทั้งนี้ ณ วันที่ทำการประเมิน NSC มีทรัพย์สินเป็นที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีการพัฒนา ซึ่งมีโครงสร้างรายได้ ต้นทุน การบันทึกบัญชี ความเสี่ยงที่แตกต่างจากบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงที่ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น วิธีอัตราส่วนตลาดจึงไม่สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ NSC ได้อย่างเหมาะสม

5.1.4. วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: “DCF”)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow: FCF) ในอนาคตของกิจการ โดยคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) โดยวิธีนี้เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินการในอดีต เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่า NSC จะได้รับและคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม พื้นที่โครงการสำหรับการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ณ วันที่ประเมินทรัพย์สินของ NSC เป็นที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีการพัฒนา รวมถึงโครงการดังกล่าว ยังไม่ได้เริ่มกระบวนการขออนุญาตจัดตั้ง IEAT และ EIA เพื่อพัฒนาโครงการ ส่งผลให้การกำหนดสมมติฐานด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดมีความไม่แน่นอน ดังนั้น วิธีคิดลดกระแสเงินสดจึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ NSC ที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่พิจารณาประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าว

5.2. ความเหมาะสมของการลงทุน

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) จากการลงทุนของ NSC เพื่อพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี โดยพิจารณาสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายที่ดิน รายได้การให้บริการสาธารณูปโภค ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนา ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนทางการเงิน เพื่อจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการในระยะเวลาโครงการ และเปรียบเทียบกับอัตราคิดลดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ซึ่งสะท้อนต้นทุนเงินทุนตามระดับความเสี่ยงของโครงการนิคมฯ ชลบุรี เพื่อประเมินว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการมีความคุ้มค่ากับความเสี่ยงของการลงทุนหรือไม่ การวิเคราะห์นี้เป็นองค์ประกอบสำคัญในการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการและใช้ประกอบการความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

5.2.1. ต้นทุนเงินลงทุนสุทธิของโครงการ (Net Initial Investment)

มูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 3,795.00 ล้านบาท อ้างอิงราคาซื้อหุ้นตามร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ NSC โดยกำหนดสมมติฐานว่าบริษัทฯ ใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวเฉลี่ยในปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและที่ปรึกษากฎหมายประมาณ 4.95 ล้านบาท

ดังนั้น ต้นทุนเงินลงทุนสุทธิของโครงการ (Net Initial Investment) เพื่อใช้พื้นฐานในการจัดทำประมาณการ NPV และ IRR อยู่ที่ไม่เกิน 3,799.95 ล้านบาท

5.2.2. ขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาตจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี

ในการประเมินกรอบระยะเวลาดำเนินการของพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงขั้นตอนและระยะเวลาจาก “คู่มือการเสนอโครงการจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงาน ฉบับเดือนมกราคม 2568” ซึ่งเป็นเอกสารอ้างอิงฉบับล่าสุดของหน่วยงานกำกับดูแล ทั้งนี้ เพื่อสะท้อนการประเมินตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาใช้ระยะเวลาสูงสุด ที่กำหนดไว้ในแต่ละขั้นตอนในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

ขั้นตอน	ระยะเวลาไม่เกิน
1) การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม	168 วัน
2) ประกาศเขตนิคมอุตสาหกรรม	60 วัน
3) การขอความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ	540 วัน
4) การขออนุมัติผังแม่บทโครงการ	5 วัน
5) การขออนุมัติแบบก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ	5 วัน
6) การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	10 วัน
รวมทั้งสิ้น	788 วัน

เมื่อพิจารณาจากกรอบระยะเวลาดำเนินการข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่า บริษัทฯ จะได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงกระบวนการขออนุญาตจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี จะแล้วเสร็จภายในปี 2571 ซึ่งบริษัทฯ สามารถขายและโอนที่ดินให้กับนักลงทุนเพื่อนำไปพัฒนาที่ดินของตนต่อไปได้ โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมได้ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป ภายใต้หลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

5.2.3. สมมติฐานรายได้

รายได้ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค

รายได้จากการขายที่ดิน

พื้นที่ทั้งหมดสำหรับการพัฒนาโครงการมีจำนวน 2,211.10 ไร่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการพื้นที่ขายที่ดินอยู่ที่ร้อยละ 73 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือเท่ากับ 1,614.10 ไร่ อ้างอิงจากผลการศึกษาความเป็นไปได้ของบริษัทฯ และอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 75 โดยอยู่ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทฯ สามารถเริ่ม

ทยอยขายพื้นที่ควบคู่กับการพัฒนาโครงการได้ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป โดยคาดว่าจะการขายและโอนพื้นที่^{1/2} ดังกล่าวจะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องภายในระยะเวลา 4 ปี (ปี 2572 – 2575) ทั้งนี้ อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ บริษัทฯ มีแผนกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อสร้างการรับรู้และดึงดูดนักลงทุนสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมในระยะเริ่มต้น ทั้งในและต่างประเทศ เช่น การนำเสนอข้อมูลต่อนักลงทุน (Roadshow) เพื่อนำเสนอศักยภาพและข้อมูลเฉพาะของโครงการต่อกลุ่มเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ทั่วโลก การสร้างและขยายเครือข่าย (Networking Globally) กับนักลงทุนต่างชาติ เพื่อสร้างฐานลูกค้าที่มีคุณภาพ การว่าจ้างผู้แทนจำหน่าย (Agency) เพื่อดำเนินการจัดทำแคมเปญโฆษณาที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยจะใช้สื่อประชาสัมพันธ์ที่สอดคล้องกับเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ เช่น การติดตั้งป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ (Billboard) ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ ควบคู่ไปกับการออกแคมเปญ เป็นต้น จากแผนกลยุทธ์ทางการตลาดของบริษัทฯ ข้างต้น การขายที่ดินของโครงการภายใน 4 ปี เป็นเป้าหมายที่อยู่ในระดับที่เป็นไปได้ ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มอุตสาหกรรม³

ทั้งนี้ อ้างอิงจากข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการราคาขายที่ดินโดยอ้างอิงราคาตลาดเฉลี่ยของนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ในเขต EEC อยู่ที่ประมาณไร่ละ 6.00 ล้านบาท

หมายเหตุ:

^{1/1} ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทฯ สามารถขายและโอนที่ดินให้กับนักลงทุนได้ คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมได้ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ระยะเวลาการรับรู้รายได้ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความต้องการของนักลงทุนแต่ละรายว่าจะเลือกโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทันทีเพื่อนำไปพัฒนาต่อ หรือรอพิจารณาความคืบหน้าของการก่อสร้างสาธารณูปโภคก่อนการโอนกรรมสิทธิ์

^{1/2} การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ เป็นไปตามสมมติฐานที่อ้างอิงเกณฑ์เงินสด (Cash Basis) โดยพิจารณาจากช่วงเวลาที่นักลงทุนชำระเงินและมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งอาจแตกต่างจากการบันทึกรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง (Accrual Basis) ทั้งนี้ การรับรู้รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของนักลงทุนแต่ละรายตามเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

^{1/3} อ้างอิงโครงการนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ตัวอย่างเช่น โครงการ ARAYA - The Eastern Gateway ในปี 2568 (ปีแรกที่มีการเริ่มขายที่ดิน) บริษัทฯ สามารถขายที่ดินได้ประมาณ 600 ไร่ ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 32 ของพื้นที่รวมทั้งหมด 1,891 ไร่ สะท้อนความต้องการซื้อจากนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศอย่างชัดเจน ขณะเดียวกันผู้ประกอบการในกลุ่มธุรกิจ เช่น บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“AMATA”) มีการเป่ายอดขายที่ดินปี 2568 ที่ 3,500 ไร่ โดยมียอดขายที่ดินที่มีการทำสัญญาและชำระเงินก้อนแรกแล้ว แต่รอการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ (“Backlog”) กว่า 21,000 ไร่ แสดงถึงสภาพตลาดที่มีสภาพคล่องสูง นอกจากนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA Group”) ได้จำหน่ายที่ดิน จำนวนถึง 876 ไร่ ในไตรมาส 1 ปี 2568 และมี Backlog อีกกว่า 1,538 ไร่ รวมถึง โครงการที่มีการลงนาม และ/หรืออยู่ระหว่างการเจรจาในหลายอุตสาหกรรมสำคัญ เช่น รถยนต์พลังงานไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ โลจิสติกส์ และดาต้าเซนเตอร์ ปัจจัยทั้งหมดนี้สะท้อนว่ามีความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเฉลี่ยปีละประมาณ 400-500 ไร่ เป็นระดับที่สอดคล้องกับตลาดและมีความเป็นไปได้สูงภายใต้แนวโน้มความต้องการในปัจจุบัน

รายได้การให้บริการสาธารณูปโภค

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้การให้บริการสาธารณูปโภค โดยมีอัตราค่าบริการอยู่ที่ 1,200 บาท ต่อไร่ต่อเดือน อ้างอิงจากอัตราค่าบริการจากนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียง โดยคำนวณเฉพาะจากพื้นที่ที่มีการจำหน่ายแล้ว และคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ตามลำดับการขายพื้นที่ดังกล่าว

สมมติฐานการประมาณการรายได้ มีรายละเอียดปรากฏในตารางต่อไปนี้

รายการ	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574	ปี 2575
จำนวนพื้นที่ที่ขายได้ทั้งหมด (ไร่)	484.23	968.46	1,291.28	1,614.10
จำนวนพื้นที่ขาย (ไร่)	484.23	484.23	322.82	322.82
ราคาขายที่ดิน	6.00	6.00	6.00	6.00
รายได้จากการขายที่ดิน	2,905.39	2,905.39	1,936.92	1,936.92
ค่าบริการต่อเนื่อง (บาทต่อไร่ต่อเดือน)	1,200	1,200	1,200	1,200
รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค	6.97	13.95	18.59	23.24
รวมรายได้	2,912.36	2,919.33	1,955.52	1,960.17

5.2.4. สมมติฐานต้นทุนพัฒนาโครงการ

ต้นทุนที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก ได้แก่ ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาพื้นที่ และ ต้นทุนการให้บริการสาธารณูปโภค โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนที่ดิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนที่ดิน อ้างอิงตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการได้มาซึ่งที่ดินเปล่า

ต้นทุนการพัฒนาพื้นที่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนการพัฒนาพื้นที่อยู่ที่ 1.00 ล้านบาทต่อไร่ อ้างอิงจากผลการศึกษาความเป็นไปได้ของบริษัทฯ และอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับโครงสร้างต้นทุนของนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียง ทั้งนี้ คาดว่า การพัฒนาพื้นที่จะเริ่มดำเนินการในปี 2572 หลังจากได้รับการอนุมัติการจัดตั้งนิคมจาก IEAT และผ่านความเห็นชอบรายงาน EIA แล้ว โดยโครงการคาดว่าจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2 ปี

ต้นทุนการให้บริการสาธารณูปโภค

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนการให้บริการสาธารณูปโภคที่ร้อยละ 75.69 ของรายได้การให้บริการสาธารณูปโภค โดยอ้างอิงจากต้นทุนเฉลี่ยของนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียง ซึ่งสะท้อนค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ งานบำรุงรักษาระบบ และค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

5.2.5. สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่านายหน้าสำหรับขายที่ดิน ค่าเสื่อมราคา และต้นทุนทางการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดอยู่ที่ประมาณ 30.00 ล้านบาท ระหว่างช่วงที่มีการจำหน่ายที่ดิน อ้างอิงจากผลการศึกษาความเป็นไปได้ของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

อ้างอิงจากผลการศึกษาความเป็นไปได้ของบริษัทฯ ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมดอยู่ที่ 150 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาตามลักษณะการดำเนินงานของโครงการในแต่ละช่วงเวลา โดยในช่วงเริ่มต้นของโครงการในปี 2570 และปี 2571 ประมาณการค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 10.00 ล้านบาท และ 30.00 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการยื่นขอความเห็นชอบรายงาน EIA และเตรียมความพร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการ

สำหรับช่วงที่โครงการเริ่มมีการขายที่ดินตั้งแต่ปี 2572 – ปี 2575 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 110.00 ล้านบาท เพื่อรองรับการดำเนินงานระหว่างการขาย การบริหารโครงการ และการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง

ค่านายหน้าสำหรับขายที่ดิน

ที่ปรึกษาประมาณการค่านายหน้าสำหรับขายที่ดินอยู่ที่ ร้อยละ 2 ของรายได้จากการขายที่ดิน อ้างอิงนโยบายของบริษัทฯ

ค่าเสื่อมราคา

ประมาณการโดยใช้ วิธีเส้นตรง (Straight-line Method) ซึ่งเป็นส่วนของพื้นที่พัฒนาโครงการที่ไม่ใช่พื้นที่ขายได้ ได้แก่ พื้นที่สาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลางประมาณร้อยละ 27 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

ต้นทุนทางการเงิน

อ้างอิงจากผลการศึกษาความเป็นไปได้ของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ ร้อยละ 5 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยสำหรับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม (Project Finance) ของกลุ่มบริษัทฯ ที่อยู่ในช่วง ร้อยละ 1.95 - 8.12 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 รวมเฉลี่ยกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภท MLR ของสถาบันการเงินที่กลุ่มบริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่ออยู่ในปัจจุบัน ซึ่งใช้เป็นสมมติฐานในการประเมินภาระดอกเบี้ยของเงินกู้โครงการ (Project Finance Loan) ที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการและการดำเนินงาน

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

โครงการจะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประกาศของ BOI ส่งผลให้ ในช่วงระยะเวลาที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ ไม่มีภาระภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ ตามสิทธิที่ได้รับภายใต้ BOI

อัตราคิดลด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของ NSC เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ โดยสามารถคำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (K_D) และต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_E) ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_E * E / (D + E) + K_D * (1 - T) * D / (D + E)$$

$$K_E = \text{ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น}$$

K_d	=	ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้น
D	=	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e) คำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

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

โดยที่

Risk Free Rate (Rf) คือ อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 48 ปี ณ เดือนตุลาคม 2568 (ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย)

Beta (β) คือ ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหุ้น ซึ่งคำนวณจากค่าสัมประสิทธิ์ความแปรผันของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และราคาหุ้นของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง (Peer Group) ย้อนหลัง 5 ปีถึง ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 (ที่มา: S&P Capital IQ) ซึ่งมีค่า Levered beta = 0.50 และคำนวณ Levered beta ของ NSC ได้ดังนี้

$$\text{Unlevered beta}_{\text{Peer group}} = \text{Levered beta}_{\text{Peer group}} / (1 + [(1 - \text{tax rate}) * (\text{Debt/Equity})_{\text{Peer group}}]) = 0.50$$

$$\text{Levered beta}_{\text{NSC}} = \text{Unlevered beta}_{\text{Peer group}} * (1 + [(1 - \text{tax rate}) * (\text{Debt/Equity})_{\text{NSC}}]) = 0.50$$

ข้อมูลการประกอบธุรกิจและ Beta (β) ของบริษัทจดทะเบียนเทียบเคียง

ตัวย่อหลักทรัพย์	รายละเอียดธุรกิจ	Beta (β)
AMATA	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงจัดสรรพื้นที่เพื่อขายและให้เช่า พร้อมมีบริการสาธารณูปโภคพื้นฐานภายในนิคม	1.38
FPT	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ครอบคลุมที่ดินอุตสาหกรรม โรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้าให้เช่าและขาย	0.30
MDX	ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินและนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้องในโครงการ	0.99
NNCL	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารนิคมอุตสาหกรรม พร้อมจัดหาพื้นที่ขายและบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ	0.45
PIN	ให้บริการเช่าโรงงาน คลังสินค้า และพื้นที่อุตสาหกรรม รวมถึงพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในบางส่วน	0.90
ROJNA	ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารนิคมอุตสาหกรรม พร้อมให้บริการสาธารณูปโภค เช่น น้ำ ไฟฟ้า และบริการที่เกี่ยวข้องภายในพื้นที่โครงการ	1.06
WHA	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารนิคมอุตสาหกรรม การให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงบริการสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง	1.30

Market Return (R_m) คือ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 40 ปี (ซึ่งเป็นการสะท้อนอัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ครอบคลุมช่วงการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดที่หลากหลาย) ณ เดือนตุลาคม 2568 (ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ)

รายละเอียดของตัวแปร สมมติฐาน และผลการคำนวณอัตราคิดลด สามารถสรุปได้ดังนี้

ตัวแปร	สมมติฐาน
อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (R_f)	ร้อยละ 2.44
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (R_m)	ร้อยละ 13.60
ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหุ้น (Beta)	0.50
ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e)	ร้อยละ 8.00
ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (K_d) ¹	ร้อยละ 5.00
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20.00
สัดส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นต่อเงินทุนทั้งหมด (W_e)	ร้อยละ 81.72
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อเงินทุนทั้งหมด (W_d)	ร้อยละ 18.28
WACC	ร้อยละ 7.27

หมายเหตุ: ¹ ต้นทุนทางการเงินสะท้อนสัดส่วนต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยระหว่าง (1) FPT ซึ่งมีเงินกู้ยืมเพื่อลงทุนรวม 3,795 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 5 และ (2) NSC ซึ่งประมาณการการกู้ยืมเพื่อใช้สำหรับดำเนินงานและพัฒนาโครงการรวม 2,050 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 5

ทั้งนี้ งบกระแสเงินสดและงบกำไรขาดทุนของการศึกษาความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการนิคมฯ ชลบุรี เป็นไปตามตารางด้านล่าง

งบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	พ.ย. - ธ.ค. 2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รวมรายได้	-	-	-	-	2,912.36	2,919.33	1,955.52	1,960.17
รวมต้นทุนในการดำเนินงาน	-	-	-	-	558.90	564.18	383.16	386.68
กำไรขั้นต้น	-	-	-	-	2,353.46	2,355.15	1,572.36	1,573.49
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.00	0.02	10.00	30.00	115.03	129.96	96.59	96.59
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน	0.00	(0.02)	(10.00)	(30.00)	2,238.42	2,225.19	1,475.77	1,476.90
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	0.00	0.01	0.01	0.11	0.25	0.24
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	0.00	(0.02)	(10.00)	(30.01)	2,238.42	2,225.08	1,475.53	1,476.66

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	พ.ย. - ธ.ค. 2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
กระแสเงินสดจากการกิจกรรมดำเนินงาน	(0.00)	(0.02)	(10.00)	(30.00)	2,253.35	2,739.27	2,312.67	1,829.57
กระแสเงินสดจากการกิจกรรมลงทุน	-	-	-	-	(1,105.55)	(1,105.55)	-	-
กระแสเงินสดจากการกิจกรรมจัดหาเงิน	0.88	50.00	(0.00)	(0.01)	1,499.99	499.89	(550.25)	(1,500.24)
กระแสเงินสดสุทธิของกิจการ	0.88	49.99	(10.00)	(30.01)	2,647.79	2,133.62	1,762.43	329.33
กระแสเงินสดอิสระสุทธิจากการลงทุนใน NSC ^{/1}	(4.95)	(1,897.52)	(1,006.19)	(1,097.34)	981.77	1,498.97	2,272.80	1,829.57
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระสุทธิจากการลงทุน	(4.89)	(1,763.30)	(858.40)	(829.24)	822.27	1,127.28	1,500.14	1,106.32

หมายเหตุ: ^{/1} เงินลงทุนใน NSC รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการทั้งหมด รวมทั้งต้นทุนทางการเงินจากดอกเบี้ยเงินกู้ โดยพิจารณาภายใต้สมมติฐานว่า เมื่อโครงการเริ่มมีกระแสเงินสดจากการขายที่ดิน และบริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจาก NSC บริษัทฯ จะนำกระแสเงินสดดังกล่าวไปใช้ชำระคืนเงินกู้ที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน NSC (โดยปัจจุบัน NSC มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,000,000 หุ้น) คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC โดยภายหลังจากที่รายการฯ เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะถือหุ้นใน NSC คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกแล้วทั้งหมดของ NSC โดยสมมติฐานวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความเหมาะสมของการลงทุนใน NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ได้ดังนี้

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)	1,099.15
อัตราคิดลด	ร้อยละ 7.27
อัตราผลตอบแทนที่โครงการ (IRR)	ร้อยละ 15.15

5.2.6. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานของพื้นที่ขายสุทธิและราคาขายที่ดินต่อไร่ เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง และส่งผลกระทบต่อ NPV และ IRR ตามตารางด้านล่าง

1) สมมติฐานที่ 1: การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ขายสุทธิ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการพื้นที่ขายสุทธิในกรณีฐานจำนวน 1,614.10 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 73 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยได้มีการทดสอบความอ่อนไหวของสมมติฐานพื้นที่ขายสุทธิ โดยปรับเพิ่มขึ้นและลดลง ร้อยละ 1 เนื่องจาก ในช่วงกระบวนการขออนุมัติรายงาน EIA บริษัทฯ ยังสามารถปรับผังแม่บทได้ตามความเหมาะสม ซึ่งอาจส่งผลให้พื้นที่ขายสุทธิเพิ่มขึ้นหรือลดลงและส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ รายละเอียดแสดงในตารางด้านล่าง

การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ขายสุทธิ	-ร้อยละ 1	กรณีฐาน	+ร้อยละ 1
พื้นที่ขายสุทธิ	1,591.99 ไร่	1,614.10 ไร่	1,636.21 ไร่
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)	1,014.01 ล้านบาท	1,099.15 ล้านบาท	1,184.26 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR)	ร้อยละ 14.57	ร้อยละ 15.15	ร้อยละ 15.72

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานพื้นที่ขายสุทธิเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 1 จะได้ NPV อยู่ในช่วง 1,014.01 ล้านบาท - 1,184.26 ล้านบาท หรือ IRR อยู่ในช่วงร้อยละ 14.57 - ร้อยละ 15.72

2) สมมติฐานที่ 2: การเปลี่ยนแปลงราคาขายที่ดินต่อไร่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการราคาขายที่ดินในกรณีฐานอยู่ที่ 6.00 ล้านบาทต่อไร่ โดยได้มีการทดสอบความอ่อนไหวของสมมติฐานราคาขายที่ดินโดยปรับเพิ่มขึ้นและลดลง 0.20 ล้านบาทต่อไร่ ทั้งนี้ รายละเอียดแสดงในตารางด้านล่าง

การเปลี่ยนแปลงราคาขายที่ดินต่อไร่	- 0.20 ล้านบาท	กรณีฐาน	+ 0.20 ล้านบาท
ราคาขายต่อไร่	5.80 ล้านบาท	6.00 ล้านบาท	6.20 ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)	885.95 ล้านบาท	1,099.15 ล้านบาท	1,312.20 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR)	ร้อยละ 13.68	ร้อยละ 15.15	ร้อยละ 16.58

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานราคาขายที่ดินเพิ่มขึ้นและลดลง 0.20 ล้านบาทต่อไร่ จะได้ NPV อยู่ในช่วง 885.95 ล้านบาท – 1,312.20 ล้านบาท หรือ IRR อยู่ในช่วงร้อยละ 13.68 - ร้อยละ 16.58

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณา NPV และ IRR ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 จากการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ขายสุทธิและราคาขายที่ดินต่อไร่ ซึ่งสามารถแสดงผลตามตารางด้านล่างนี้

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568		พื้นที่ขายสุทธิ		
		1,591.99 ไร่	1,614.10 ไร่	1,636.21 ไร่
ราคาขาย ที่ดินต่อไร่	5.80 ล้านบาท	803.67	885.95	968.20
	6.00 ล้านบาท	1,014.01	1,099.15	1,184.26
	6.20 ล้านบาท	1,224.20	1,312.20	1,400.17

อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568		พื้นที่ขายสุทธิ		
		1,591.99 ไร่	1,614.10 ไร่	1,636.21 ไร่
ราคาขาย ที่ดินต่อไร่	5.80 ล้านบาท	13.11%	13.68%	14.25%
	6.00 ล้านบาท	14.57%	15.15%	15.72%
	6.20 ล้านบาท	16.00%	16.58%	17.16%

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาถึง NPV และ IRR ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 จากการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ขายสุทธิและราคาขายที่ดินต่อไร่ ซึ่งส่งผลให้ NPV อยู่ในช่วง 803.67 ล้านบาท – 1,400.17 ล้านบาท และ IRR อยู่ในช่วงร้อยละ 13.11 - ร้อยละ 17.16

เมื่อพิจารณาว่า NPV ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งผลของ NPV มากกว่าศูนย์ ในทุกกรณีที่วิเคราะห์ และ IRR สูงกว่า WACC ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.27 ผลการวิเคราะห์จึงสะท้อนว่าโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน

5.3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด โดยมีขนาดรายการไม่ถึงเกณฑ์ที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่มีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการดำเนินการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

- (1) จัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการฯ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง BTCAS เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติรายการฯ

- (3) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ
- (4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการฯ โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการฯ โดยการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC เมื่อเงื่อนไขการลงนามในสัญญาดังต่อไปนี้ครบถ้วน

- (1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับการเข้าทำธุรกรรม
- (2) ไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ NSC หรือที่ดินของ NSC และ
- (3) กลุ่มผู้ขายได้ปลดปล่อยหนี้และภาระผูกพันทั้งหมดที่ NSC ติดค้างไว้ภายใต้เงินกู้ระหว่างผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้และภาระผูกพันดังกล่าว¹

หมายเหตุ: ¹ NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

นอกจากนี้ หากพิจารณาเงื่อนไขการทำรายการในเรื่องระยะเวลาการจ่ายชำระค่าหุ้น ที่มีการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC กล่าวคือ (1) จ่ายในงวดแรกจำนวนร้อยละ 50 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นภายในวันที่รายการฯ เสร็จสิ้น (2) จ่ายในงวดที่สองจำนวน ร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 365 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น และ (3) จ่ายในงวดที่สามจำนวนร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายหุ้นตั้งต้นพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี แบบทบต้นบนส่วนที่ยังไม่ชำระสำหรับงวดนี้ ภายใน 730 วันนับแต่วันที่รายการฯ เสร็จสิ้น มีความเหมาะสม เนื่องจากโครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว อีกทั้ง อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 5 ต่อปีที่กำหนดไว้สำหรับงวดที่สองและงวดที่สามถือว่าอยู่ในระดับที่เหมาะสมและใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวที่บริษัทฯ ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขข้างต้นเป็นไปตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และเงื่อนไขบังคับก่อนข้างต้นเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC โดยเงื่อนไขดังกล่าวไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ FPT เสียประโยชน์ ดังนั้น เงื่อนไขของรายการข้างต้นจึงมีความเหมาะสม

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และพบว่า การเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นใน NSC จะทำให้ บริษัทฯ ถือหุ้น NSC ในสัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่ง NSC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีศักยภาพ ปลอดภัยสูง มีขนาดใหญ่ถึง 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. อยู่ในทำเลที่จะได้รับการสนับสนุนจากโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก โดยบริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาพื้นที่โครงการนิคมฯ ชลบุรี ซึ่งจะช่วยสร้างความแข็งแกร่ง กระจายความเสี่ยง และเกื้อหนุนธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าเดิมให้เติบโตอย่างมั่นคง โดยมุ่งสร้างมูลค่าเพิ่มและประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อดี และข้อด้อยของการทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ข้อดีของการทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- บริษัทฯ จะครอบครองบนที่ดินที่มีศักยภาพผ่านการถือหุ้นของ NSC เมื่อบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ NSC จากกลุ่มผู้ขาย และมีโอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ
- การเข้าทำรายการซื้อหุ้นของ NSC ซึ่งถือครองที่ดินภายใต้พื้นที่ EEC และการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรีตามแผนลงทุนในครั้งนี้ FPT จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการสนับสนุนของภาครัฐในพื้นที่ EEC
- กระจายความเสี่ยง และสร้างความหลากหลายของธุรกิจของทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- NSC เป็นบริษัทที่ปลอดภัยหนี้สิน และที่ดินของ NSC เป็นทรัพย์สินที่ปลอดภัยสูงทางการเงิน เมื่อ NSC ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนโดยการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้สิน ก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น จึงทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นของ NSC โดยไม่มีภาระทางการเงินเพิ่มเติม และอาจสามารถนำที่ดินดังกล่าวไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรีในอนาคต
- การเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ รวมถึงการลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการลงทุนโครงการนิคมฯ ชลบุรีของบริษัทฯ มี NPV เป็นบวก
- ภายหลังการทำรายการฯ บริษัทฯ จะสามารถเข้าบริหารจัดการ NSC ได้ ซึ่งบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการในเรื่องสำคัญของ NSC ได้อย่างราบรื่นและรวดเร็ว ซึ่งจะสามารถดำเนินการในเรื่องสำคัญของ NSC ได้อย่างราบรื่นและรวดเร็ว เนื่องจากบริษัทฯ มีสิทธิออกเสียงคะแนนเสียงข้างมากไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมด

ข้อด้อยของการทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- ข้อจำกัดการใช้งานในที่ดินของ NSC อันเนื่องมาจากที่ดินถูกรอนสิทธิจำกัดการใช้บางประการ เนื่องจากเนื้อที่ที่ดินบางส่วนของ NSC ประมาณ 91.75 ถึง 92 ไร่ ถูกรอนสิทธิซึ่งเกิดจากแนวสายไฟฟ้าแรงสูงและแนวท่อส่งก๊าซธรรมชาติใต้ดิน ทำให้มีข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานในที่ดินตามกฎหมาย เช่น การเว้นระยะห่างของการสร้างสิ่งปลูกสร้าง หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ดิน เว้นแต่จะมีการขออนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม FPT ได้ตระหนักถึงข้อจำกัดดังกล่าว โดยมีการวางแผนบริหารจัดการเบื้องต้นสำหรับการดำเนินการ เช่น การปรับพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบให้เป็นพื้นที่สีเขียว ถนน และสาธารณูปโภค

ส่วนกลาง เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมาย และไม่ทำให้กระทบต่อพื้นที่ขาย รวมถึงพิจารณาถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียโดยรอบโครงการ

- ภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน
- อัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากเดิม 1.26 เท่า เป็นร้อยละ 1.40 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มียอดคงเหลืออยู่ในปัจจุบัน โดยต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดตลอดอายุของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ไม่เกิน 3.00 เท่า โดยการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ ไม่ทำให้บริษัทฯ เกิดการผิดเงื่อนไขที่กำหนดข้างต้นแต่อย่างใด

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลา และทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีความเข้าใจในลักษณะรายการฯ ดังนั้น การเจรจาเพื่อเข้าทำรายการจึงทำได้รวดเร็ว
- การทำรายการฯ ในครั้งนี้เป็นการสร้างความเป็นเอกภาพในการบริหารจัดการของบริษัทฯ และเป็นการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในเรื่องของราคาซื้อขายหุ้นของ NSC อย่างไรก็ตาม เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าซื้อขายหุ้น NSC อ้างอิงการประเมินมูลค่ากิจการของ NSC ผ่านวิธีการที่เป็นที่ยอมรับ ได้แก่ การประเมินมูลค่าทางบัญชี และการประเมินมูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับในอนาคตซึ่งจะช่วยส่งเสริมการเติบโตในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นหลัก

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเสี่ยงของการทำรายการฯ ในครั้งนี้ ดังนี้

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

- ที่ดินของ NSC ซึ่งบริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ มีที่ดินที่ยังไม่มีเอกสารสิทธิ์หรือที่ดินประเภท ท.ค. จำนวน 30.25 ไร่ ซึ่งอยู่ภายในที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์จำนวน 2,211.10 ไร่ แต่เนื่องจากการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมจำเป็นต้องใช้หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง รวมถึงหลักฐานแสดงการได้มาหรือการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เจ้าของยินยอมให้จัดตั้งเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจุบัน NSC อยู่ระหว่างดำเนินการขออนุญาตที่ดินประเภท ท.ค. ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการยื่นขอจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมล่าช้าตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม FPT ได้กำหนดแนวทางบรรเทาผลกระทบของความล่าช้าดังกล่าวด้วยการปรับปรุงผังแม่บท (Master Plan) โดยการแยกพื้นที่ดังกล่าวออกจากคำขอจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี เพื่อให้ขั้นตอนการขอใบอนุญาตสำหรับพื้นที่ส่วนใหญ่สามารถดำเนินการต่อไปได้ตามแผน ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่ที่ดินประเภท ท.ค. ดังกล่าว ตั้งอยู่ท่ามกลางที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ล้อมรอบ ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงของที่ดินประเภท ท.ค. จากการเป็นที่ดินตาบอด บริษัทฯ จึงพิจารณาการสร้างถนนตัดผ่านที่ดินดังกล่าว เพื่อให้มี

- ทางเข้าออก ในการนี้ ปัจจุบัน NSC ได้ดำเนินการยื่นเรื่องเพื่อขออนุญาตที่ดินกับสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ หากกระบวนการขออนุญาตได้รับอนุมัติจากสำนักงานที่ดินหรือเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะสามารถใช้ประโยชน์เพิ่มเติมจากที่ดินประเภท ท.ค. ที่มีการแปลงเป็นโฉนดได้ถูกต้องตามกฎหมายได้ในอนาคต
- ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดอุบัติเหตุจากเสาไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติบนที่ดินของ NSC ซึ่งมีเนื้อที่ที่ได้รับผลกระทบประมาณ 91.75 – 92.00 ไร่ จากการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย จึงมีความเสี่ยงที่อาจจะเกิดอุบัติเหตุจากกระแสไฟฟ้า หรือการรั่วของท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดิน อย่างไรก็ตาม ก่อนการพัฒนาพื้นที่โครงการนิคมฯ ชลบุรีตามแผนพัฒนาที่ดินของบริษัทฯ จำเป็นต้องทำการศึกษาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสียโดยรอบโครงการ และการพิจารณาความปลอดภัยของพื้นที่ดังกล่าวด้วย รวมถึงการดำเนินการขออนุญาตและพัฒนาที่ดินร่วมกับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดความปลอดภัยสูงสุด
 - ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการได้รับการอนุมัติตามกฎหมายระเบียบของการจัดตั้งโครงการนิคมฯ ชลบุรี ซึ่งต้องผ่านการอนุมัติในหลายขั้นตอนและอาจต้องอาศัยระยะเวลาช่วงหนึ่งในการพิจารณาจาก กนอ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 - ความเสี่ยงที่การเข้าทำรายการอาจเกิดความล่าช้าเนื่องจากจะต้องบรรลุนเงื่อนไขบังคับก่อน บริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ได้ทำข้อตกลงการซื้อขายหุ้น NSC ซึ่งมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC ได้แก่ 1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับการเข้าทำธุรกรรมฯ 2) ไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ NSC หรือที่ดินของ NSC และ 3) กลุ่มผู้ขายได้ปลดเปลื้องหนี้ และภาระผูกพันทั้งหมดที่ NSC ติดค้างไว้ภายใต้เงินกู้ระหว่างผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีการเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ และภาระผูกพันดังกล่าว โดย NSC คาดการณ์ว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมจำนวน 295.00 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้และดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นจำนวนประมาณ 294.12 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเท่ากับ 335.00 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ตรวจสอบของ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 จึงอาจทำให้เกิดความล่าช้าในขั้นตอนของการดำเนินการตามเงื่อนไข เช่น การชำระภาระหนี้ต่าง ๆ โดยการเพิ่มทุนของ NSC
 - ความเสี่ยงของการผิดนัดชำระหนี้สินที่เกิดจากการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นจากการทำรายการฯ
 - ความเสี่ยงที่อาจไม่มีแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจสามารถนำที่ดินของ NSC ที่ปลอดภาระผูกพันทางการเงินในปัจจุบันมาใช้เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ และเมื่อพิจารณาภาระหนี้สินที่อาจเพิ่มขึ้นจำนวนไม่เกิน 5,845.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ราคาซื้อหุ้นตั้งต้น 3,655.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับการพัฒนาที่ดินในอนาคต จำนวนไม่เกิน 2,050.00¹¹ ล้านบาท และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมไม่เกิน 140.00 ล้านบาท ซึ่งภาระหนี้ดังกล่าวจะไม่ทำให้บริษัทฯ ปฏิบัติผิดเงื่อนไขที่กำหนดของหุ้นกู้ที่มีในปัจจุบัน
 - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและมาตรการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ

¹¹ บริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาที่ดินทั้งหมด 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. ให้เป็นโครงการนิคมฯ ชลบุรี โดยตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ คาดว่าจะใช้เงินทุนเพื่อการพัฒนาที่ดินทั้งหมดประมาณ 2,211.10 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,050.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

- ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินในอนาคต ซึ่งจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดย KF และ JLL พบว่าทรัพย์สินของ NSC ไม่อยู่ในแนวเวนคืนที่ภาครัฐจะพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน หรือสาธารณประโยชน์ใด ๆ ในเขตพื้นที่ EEC
- ความเสี่ยงของการพัฒนาโครงการนิคมฯ ชลบุรี เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงเฉพาะด้าน โดยความเสี่ยงสำคัญประกอบด้วย (1) ความเสี่ยงด้านต้นทุนที่อาจสูงกว่าประมาณการเนื่องจากราคาวัสดุผันผวน หรือค่าใช้จ่ายที่อาจสูงขึ้นจากการวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสมกับพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันรวมถึงต้นทุนการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เข้มงวด (2) ความเสี่ยงด้านความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ อันเนื่องมาจากขั้นตอนการอนุญาตจากภาครัฐ การจัดทำแผนผังโครงการ การเจรจาสัญญาาร่วมดำเนินงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ของ กนอ. และระยะเวลาที่ต้องใช้ในการจัดทำรายงาน EIA ซึ่งอาจมีผลต่อการกำหนดการและผลตอบแทนของโครงการ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงด้านการขาย และแนวโน้มตลาดที่อาจส่งผลให้ความต้องการพื้นที่ของนักลงทุนต่ำกว่าแผนที่ตั้งไว้ เนื่องจากการชะลอตัวของอุตสาหกรรมเป้าหมาย การย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศอื่น รวมถึงการแข่งขันด้านราคา และสิทธิประโยชน์จากนิคมอุตสาหกรรมอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อการตั้งราคา การขาย และอัตราผลตอบแทนโดยรวมของโครงการนิคมฯ ชลบุรี
- ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมโดยที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์และลงทุนเองทั้งหมด ทำให้บริษัทฯ ต้องรับภาระความเสี่ยงในระดับสูง เนื่องจากต้องรับผิดชอบด้านเงินลงทุน การตัดสินใจ และการบริหารจัดการทุกขั้นตอนด้วยตนเอง อย่างไรก็ตาม แม้โครงการนิคมอุตสาหกรรมชลบุรีจะเป็นโครงการใหม่ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและผู้พัฒนาโครงการทั้งหมด บริษัทฯ ยังมีศักยภาพในการบริหารจัดการโดยอาศัยประสบการณ์จากความสำเร็จในการพัฒนา การบริหารจัดการและการทำการตลาดของโครงการ ARAYA – The Eastern Gateway ซึ่งสามารถดึงดูดนักลงทุนรายใหญ่ตั้งแต่ปีแรกของการเปิดดำเนินงาน ปัจจุบันบริษัทฯ ได้นำทีมงานที่มีประสบการณ์จากโครงการ ARAYA – The Eastern Gateway มาดูแลการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐาน การวางแผนและจัดเตรียมข้อมูลเพื่อสนับสนุนกระบวนการอนุมัติ EIA เพื่อลดความล่าช้า การจัดหาพันธมิตรด้านสาธารณูปโภคพร้อมแผนสำรองเพื่อรองรับความไม่แน่นอน การใช้ความเชื่อมั่นจากผลงานที่ผ่านมาเป็นฐานในการดำเนินกลยุทธ์การตลาดเชิงรุก รวมถึงการเสริมประสิทธิภาพด้านการควบคุมต้นทุน และการกำหนดระบบติดตามความก้าวหน้าของโครงการอย่างเป็นขั้นตอน มาตรการเหล่านี้ช่วยเพิ่มความพร้อมของโครงการและสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาหุ้นของ NSC เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินรวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำรายการ จำนวนไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท ด้วยวิธีการต่าง ๆ ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น NSC	มูลค่าหุ้น NSC
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	25.26 ล้านบาท	6.31 บาท ต่อหุ้น
2	วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	4,520.97 ล้านบาท – 4,525.17 ล้านบาท	134.95 – 135.08 บาท ต่อหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ NSC เนื่องจากเป็นวิธีที่ปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีให้สะท้อนราคายุติธรรมของ

สินทรัพย์ในปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม โดยมีการปรับปรุงรายการต่าง ๆ ได้แก่ 1) ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ และ 2) ส่วนเพิ่ม (ลด) จากการผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าหุ้นของ NSC ข้างต้นพบว่า **มูลค่าที่เหมาะสมของส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในช่วง 4,520.97 ล้านบาท – 4,525.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาหุ้นในช่วง 134.95 – 135.08 บาทต่อหุ้น สูงกว่าขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท หรือ 113.28 บาทต่อหุ้น**

นอกจากนี้ หากพิจารณาเงื่อนไขการทำรายการในเรื่องระยะเวลาการจ่ายชำระค่าหุ้น ที่มีการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามหลักเกณฑ์และดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น NSC โดยจะมีการโอนหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100 และชำระเงินงวดแรกภายใน 15 วันหลังจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขาย ถือว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากโครงสร้างการแบ่งชำระดังกล่าวช่วยลดภาระด้านเงินทุนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในคราวเดียว นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีที่กำหนดสำหรับการชำระในสองงวดดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่เหมาะสม และสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวที่บริษัทฯ ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน

ดังนั้น ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท หรือ 113.28 บาทต่อหุ้น จึงมีความเหมาะสม

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของการลงทุน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 โดยได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลตอบแทนโครงการจากการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ขายสุทธิและราคาขายที่ดินต่อไร่ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำผังแม่บทเบื้องต้นโดยกำหนดพื้นที่ขายสุทธิไว้ประมาณร้อยละ 73 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ซึ่งต่ำกว่านิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงหลายแห่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผลตอบแทนของโครงการในกรณีที่พื้นที่ขายสุทธิเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ ระหว่างกระบวนการขออนุมัติรายงาน EIA บริษัทฯ ยังมีความยืดหยุ่นในการปรับผังแม่บทให้เหมาะสมกับข้อกำหนดและสภาพพื้นที่จริง ซึ่งอาจส่งผลให้พื้นที่ขายสุทธิเพิ่มขึ้นหรือลดลง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return: “IRR”) ในระดับที่มีนัยสำคัญ

โดยสรุปผล NPV และ IRR เป็นไปตามตารางด้านล่าง

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568		พื้นที่ขายสุทธิ		
		1,591.99 ไร่	1,614.10 ไร่	1,636.21 ไร่
ราคาขาย ที่ดินต่อไร่	5.80 ล้านบาท	803.67	885.95	968.20
	6.00 ล้านบาท	1,014.01	1,099.15	1,184.26
	6.20 ล้านบาท	1,224.20	1,312.20	1,400.17

อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568		พื้นที่ขายสุทธิ		
		1,591.99 ไร่	1,614.10 ไร่	1,636.21 ไร่
ราคาขาย ที่ดินต่อไร่	5.80 ล้านบาท	13.11%	13.68%	14.25%
	6.00 ล้านบาท	14.57%	15.15%	15.72%
	6.20 ล้านบาท	16.00%	16.58%	17.16%

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาถึง NPV และ IRR ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 จากการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ขายสุทธิและราคาขายที่ดินต่อไร่ ซึ่งส่งผลให้ NPV อยู่ในช่วง 803.67 ล้านบาท – 1,400.17 ล้านบาท และ IRR อยู่ในช่วงร้อยละ 13.11 - 17.16

เมื่อพิจารณาว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งผลของ **NPV มากกว่าศูนย์** ในทุกกรณีที่วิเคราะห์ และ **IRR สูงกว่า WACC ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.27** ผลการวิเคราะห์จึงสะท้อนว่าโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน** ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัทฯ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ นอกจากนี้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้



ขอแสดงความนับถือ



(นายยรรยง ตันติวิрманนท์)

หุ้นส่วนอาวุโส

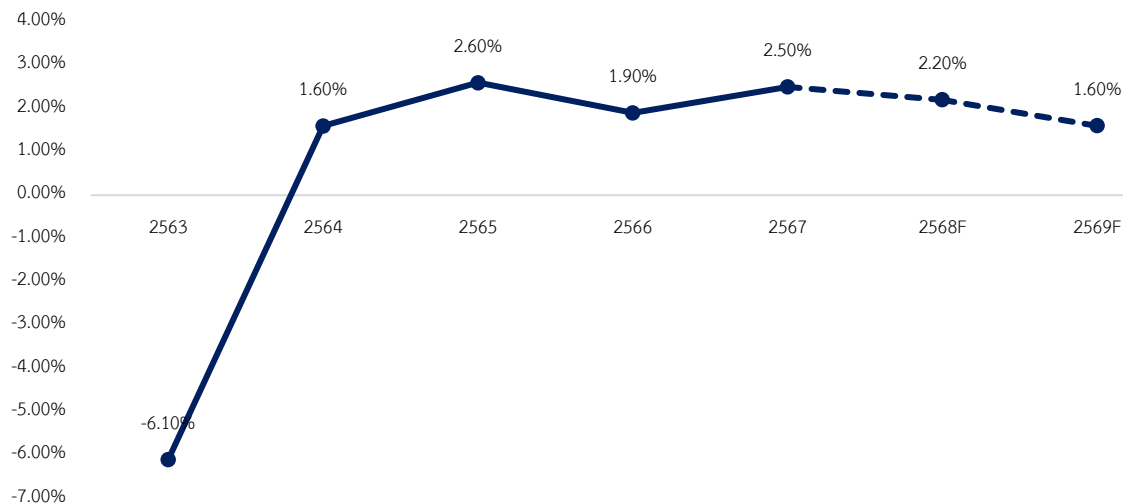
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอดไวซอรี่ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย)

จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ผลกระทบมวลรวมภายในประเทศ

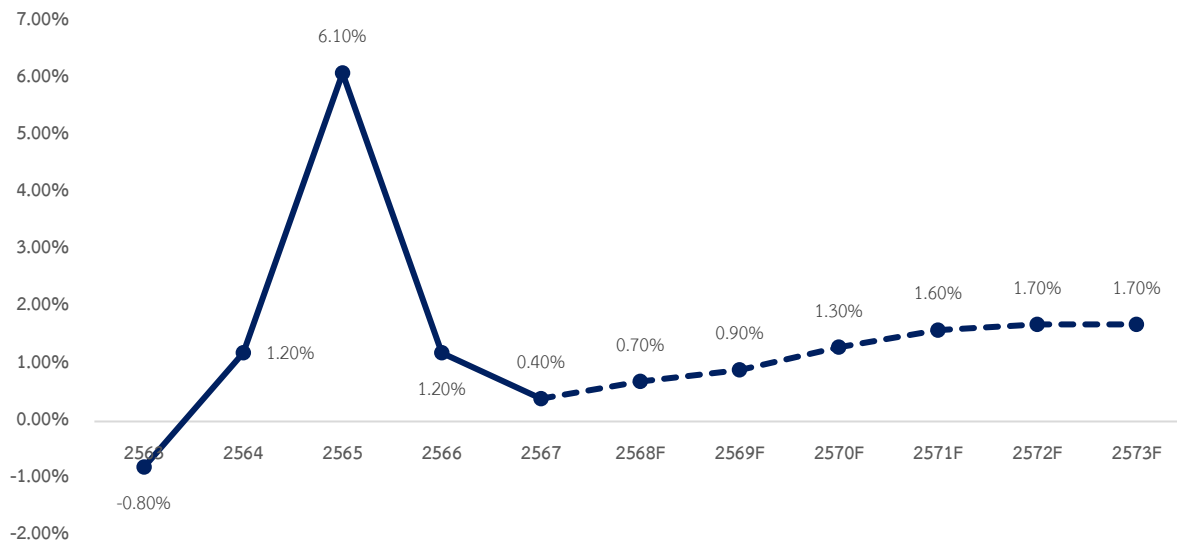


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (8 ตุลาคม 2568). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2568. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20251008-3qxFSVaX.html>

จากการประชุมของคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2568 คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2568 และในปี 2569 จะขยายตัวที่ร้อยละ 2.20 และร้อยละ 1.60 ตามลำดับ โดยเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ขยายตัวดีตามที่คาดการณ์ไว้ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเร่งผลิตและส่งออกไปยังประเทศสหรัฐอเมริกา (“สหรัฐฯ”) ซึ่งเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 และในปี 2569 มีแนวโน้มชะลอลงจากผลกระทบของมาตรการภาษีสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวจะทยอยฟื้นตัว อีกทั้งการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้เล็กน้อยโดยได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึงการส่งออกหมวดสินค้าอิเล็กทรอนิกส์มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ต้องระมัดระวังความเสี่ยงของผลกระทบที่ชัดเจนของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ความต่อเนื่องของการใช้จ่ายงบประมาณภาครัฐ และการปรับตัวของธุรกิจ Small and Medium Enterprises (“SMEs”) ที่ยังเผชิญปัญหาด้านการแข่งขัน การเข้าถึงสินเชื่อ และต้นทุนทางการเงิน¹²

¹² ธนาคารแห่งประเทศไทย. (8 ตุลาคม 2568). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2568. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20251008-3qxFSVaX.html>

2. อัตราเงินเฟ้อทั่วไป



ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund). (8 ตุลาคม 2568). แผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (DataMapper).
<https://www.imf.org/external/datamapper/PCPIPCH@WEO/THA?zoom=THA&highlight=THA>

จากรายงานของกองทุนการเงินระหว่างประเทศเมื่อเมษายน 2568 คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของไทยจะอยู่ที่ร้อยละ 0.70 และ 0.90 ในปี 2568 และ 2569 จากนั้นจะฟื้นตัวขึ้นมาที่ร้อยละ 1.30 และ 1.70 ในปี 2570 – 2571 และทรงตัวในระดับร้อยละ 1.70 ในปี 2572 เป็นต้นไป ¹³

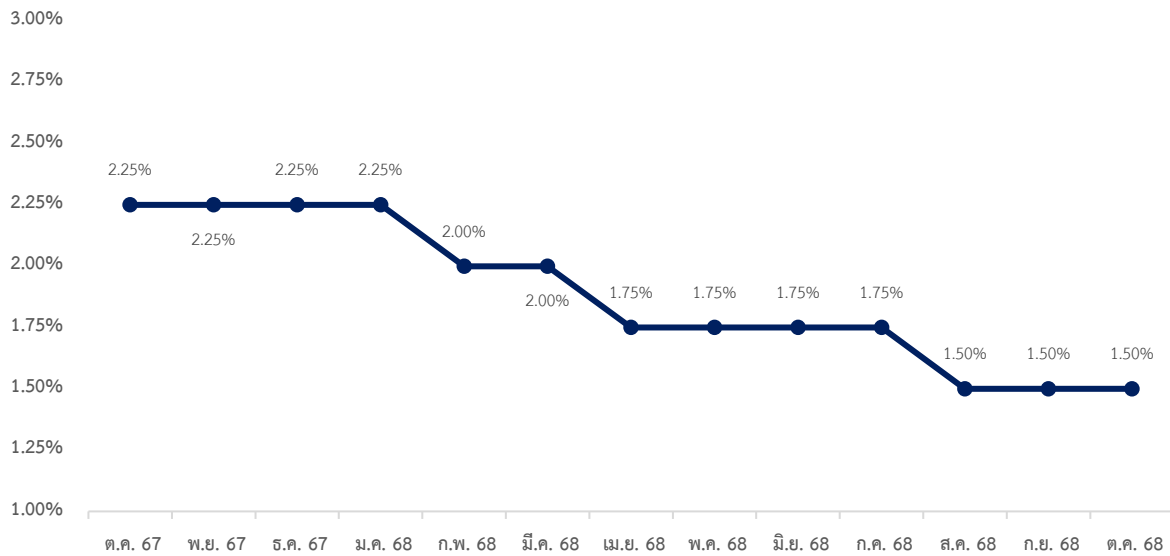
จากการประชุมของคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2568 ระบุว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2568 และ 2569 มีแนวโน้มลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 0 และ 0.50 ตามลำดับ ซึ่งคาดว่าจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงต้นปี 2570 ที่ร้อยละ 1 โดยเงินเฟ้อที่ปรับลดลงเป็นผลจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญ โดยเฉพาะจากราคาน้ำมันดิบโลกและมาตรการลดราคาน้ำมันขายปลีกในประเทศ รวมถึงราคาอาหารสดที่ปรับลดลงจากผลผลิตที่เพิ่มขึ้นตามสภาพอากาศที่เอื้ออำนวย ทั้งนี้ ความเสี่ยงด้านเงินฝืดยังอยู่ในระดับต่ำสะท้อนจากราคาสินค้าและบริการส่วนมากที่ยังปรับเพิ่มขึ้นหรือไม่เปลี่ยนแปลง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในปี 2568 และ 2569 อยู่ที่ร้อยละ 0.90 เท่ากัน จากนั้นในปี 2570 จะปรับขึ้นไปที่ร้อยละ 1 และอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ (headline inflation expectations) ในระยะปานกลางของภาคเอกชนยังยึดเหนี่ยวในกรอบเป้าหมาย ¹⁴

¹³ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund). (10 เมษายน 2568). *A Critical Juncture amid Policy Shifts*.

<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/04/22/world-economic-outlook-april-2025>

¹⁴ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (8 ตุลาคม 2568). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2568. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20251008-3qxFSVaX.html>

3. อัตราดอกเบี้ยนโยบายในประเทศ



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย . (8 ตุลาคม 2568). อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน (2548-ปัจจุบัน).

https://app.bot.or.th/BTWS_STAT/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=223&language=TH

จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2568 ระบุว่าเศรษฐกิจในปี 2568 และ 2569 มีแนวโน้มขยายตัวใกล้เคียงกับที่เคยประเมินไว้ โดยภาคส่งออกเริ่มได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีสหรัฐฯ ขณะที่การท่องเที่ยวและอุปสงค์ในประเทศมีแนวโน้มชะลอตัวลงก่อนจะทยอยฟื้นตัวในระยะข้างหน้า ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปต่ำกว่าที่ประเมินไว้จากราคาในหมวดพลังงานและอาหารสดเป็นสำคัญ แต่ยังไม่เห็นสัญญาณการปรับลดลงของราคาสินค้าเป็นวงกว้าง ด้านสินเชื่อรวมยังหดตัวและคุณภาพสินเชื่อกลุ่มเปราะบางยังคงย่ำแย่ อย่างไรก็ตาม นโยบายการเงินควรอยู่ในระดับผ่อนคลายเป็นพิเศษเพื่อเอื้อต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งการลดอัตราดอกเบี้ยที่ผ่านมาอยู่ระหว่างการส่งผ่านไปยังภาคเศรษฐกิจ โดยให้ความสำคัญกับจังหวะเวลาและประสิทธิผลของนโยบายการเงินภายใต้ขีดความสามารถของนโยบายการเงิน (Policy Space) ที่มีจำกัด คณะกรรมการนโยบายการเงินเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.50 เพื่อรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน¹⁵

¹⁵ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (8 ตุลาคม 2568). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2568. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20251008-3qxFSVaX.html>

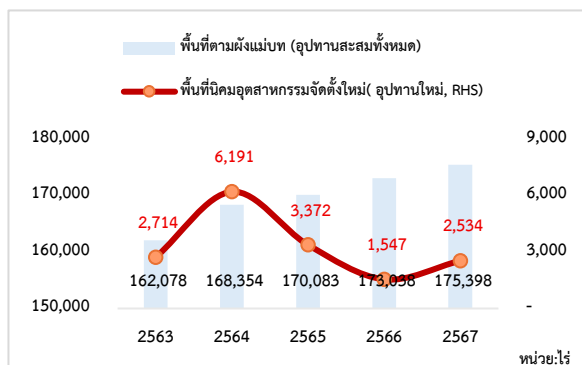
4. ภาพรวมอุตสาหกรรมและสถิติข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ภาพรวมธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ รายงานว่านิคมอุตสาหกรรมของไทยในปี 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 72 แห่ง โดยกระจายอยู่ในพื้นที่ 17 จังหวัด และมีพื้นที่รวมเท่ากับ 175,398 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 1.4 แบ่งเป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย หรือให้เช่าได้ 133,271 ไร่ และส่วนที่เหลืออีก 42,127 ไร่ เป็นพื้นที่สาธารณูปโภค พื้นที่รอการพัฒนา และพื้นที่อื่น ๆ โดยมีการกระจุกตัวอยู่ที่พื้นที่ภาคตะวันออกในพื้นที่ EEC มากที่สุด มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 79.9 ทั้งนี้กลุ่มนักลงทุนที่มีสัดส่วนการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมมากที่สุด ได้แก่ ญี่ปุ่น จีน สิงคโปร์ สหรัฐฯ และได้หวัน ตามลำดับ และอุตสาหกรรมที่เข้ามาลงทุนมากที่สุดคือ อุตสาหกรรมผลิตยานพาหนะและอุปกรณ์ อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์โลหะ และอุตสาหกรรมผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ ตามลำดับ

สำหรับในปี 2567 อุปทานพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,534 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 63.8 ซึ่งเป็นผลมาจากการอนุมัติจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมแอลพีจี และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองโครงการ 7 ขณะที่อุปสงค์พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,342 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 41.6 โดยมีสัดส่วนมากที่สุดในพื้นที่ EEC ซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้เป็นไปตามการขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่เติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มผู้ผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์รวมถึงผู้ผลิตชิ้นส่วนไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ที่เข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับแรงหนุนจากการลงทุนในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง

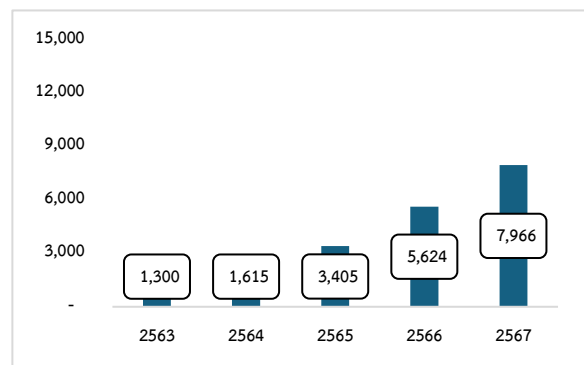
อุปทานพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมสะสมตามผังแม่บทและอุปทานใหม่



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

หมายเหตุ: พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจัดตั้งใหม่ไม่ใชพื้นที่เพื่อขายหรือให้เช่าได้ทั้งหมด

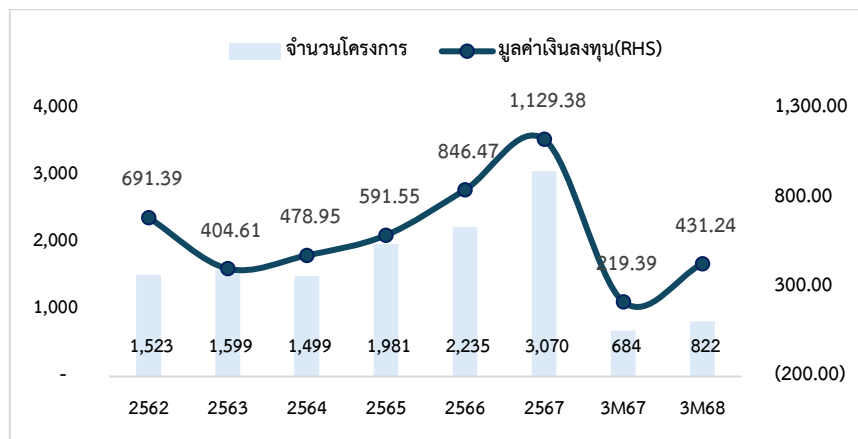
อุปสงค์(ยอดขาย) พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ขายหรือให้เช่าได้



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

ทั้งนี้ หากพิจารณาพื้นที่เหลือขายทั่วประเทศในปี 2567 จะพบว่ายอดขายที่ดินที่มากที่สุดอยู่ที่ภาคตะวันออก โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ซึ่งมีพื้นที่เหลือขายน้อยที่สุดในสัดส่วนร้อยละ 19.2 ในขณะเดียวกันพื้นที่กรุงเทพฯ -ปริมณฑล ภาคเหนือและภาคกลาง รวมถึงภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีพื้นที่เหลือขายที่มากกว่า โดยเฉพาะในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งมีพื้นที่เหลือขายมากที่สุดในสัดส่วนร้อยละ 91.7 จากสัดส่วนส่วนพื้นที่เหลือขายสะท้อนให้เห็นถึงการลงทุนในพื้นที่ EEC ที่มีแนวโน้มเติบโตที่โดดเด่นจากพื้นที่อื่น นอกจากนี้แนวโน้มการลงทุนที่เติบโตขึ้นสามารถเห็นได้จากมูลค่าโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในปี 2567 ที่เพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 33.4 ส่วนใหญ่เป็นโครงการในพื้นที่ EEC ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.6 จากปีก่อน และเป็นอุตสาหกรรมในกลุ่มเป้าหมายมากถึงร้อยละ 69.7 โดยเฉพาะอุตสาหกรรมดิจิทัลที่มีมูลค่าการลงทุนสูงสุด ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในกิจการ Data Center และ Cloud Service ในขณะที่การลงทุนในโครงการจากต่างชาติมากที่สุดในสัดส่วนร้อยละ 76.4 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด ทั้งนี้ มีการคาดการณ์ว่าการลงทุนจากต่างชาติยังคงมีแนวโน้มเติบโต ซึ่งเป็นผลมาจากการย้ายฐานการลงทุนจากต่างชาติเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์

โครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

อย่างไรก็ตามจากการเติบโตของอุปสงค์ที่กระจุกตัวอยู่บนพื้นที่ EEC ทำให้ในอนาคตพื้นที่ดังกล่าวอาจมีอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงการ ที่เกิดจากข้อจำกัดในการหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและราคาที่ดินที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น สะท้อนจากดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในปี 2567 ที่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยจังหวัดชลบุรีมีอัตราการปรับเพิ่มสูงสุดร้อยละ 21.7 ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการใช้ที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมใหม่ที่ขยายตัวมากที่สุดในประเทศ

ในระยะ 1 ปีข้างหน้าธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คาดว่าจะมีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีปัจจัยหนุนมาจากการย้ายฐานการผลิตของต่างชาติมายังประเทศไทย และความไม่แน่นอนจากมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศมหาอำนาจอย่างสหรัฐฯ และจีน ตลอดจนนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐที่ดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศได้อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการประกาศกำหนดเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพิ่มเติม เพื่อรองรับการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังคงมีปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งมีดังต่อไปนี้ (1) ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์และสงครามการค้าที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก (2) ปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศและการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ (3) ราคาที่ดินที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น และ (4) ปัญหาด้านแรงงานทั้งในด้านการขาดแรงงานทักษะสูงและอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

ที่มา: ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์. (9 มิถุนายน 2568). *Economic Analysis: Industry Outlook 2025 - Industrial Estate*.

https://www.lhbank.co.th/getattachment/9c8615be-fef3-4a55-bc2d-ae00d27a1554/economic-analysis-Industry-Outlook-2025-Industrial_Estate_Jun25

5. ภาวะอุตสาหกรรมเป้าหมาย

5.1. อุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์

อุตสาหกรรม Data Center ในปี 2568-2570 คาดว่ามีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7.5-8.5 ต่อปี ซึ่งมีปัจจัยหนุนมาจากการเปลี่ยนผ่านสู่เศรษฐกิจดิจิทัล (Digital Transformation) ของหน่วยงานรัฐและองค์กรต่าง ๆ ที่เน้นการใช้ข้อมูลในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น ทั้งนี้ศักยภาพของระบบการจัดเก็บข้อมูลและประมวลผลข้อมูลที่เพิ่มขึ้น จากการพัฒนาเทคโนโลยีอย่างต่อเนื่องก็เป็นแรงหนุนให้กับปัจจัยข้างต้นเช่นกัน กลุ่มรายได้เติบโตโดดเด่นที่สุดคือระบบเซิร์ฟเวอร์ (ร้อยละ 12.0 – 13.0) ระบบจัดเก็บข้อมูล (ร้อยละ 11.0 – 12.0) และโครงสร้างเครือข่าย (ร้อยละ 5.5 – 6.5) ตามลำดับ โดยการลงทุนส่วนใหญ่มาจากกลุ่มผู้ใช้งานหลักในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (IT & Telecommunication) และอุตสาหกรรมการเงิน การธนาคาร และประกันภัย หรือ BFSI (Banking, Financial Services, and Insurance) สำหรับ

แนวโน้มการลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติยังคงมีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นการขอรับการลงทุนในธุรกิจ Data Center และ Cloud Services ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายภาครัฐในการสนับสนุนการลงทุนใน Data Center ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเทคโนโลยีต้นน้ำที่สำคัญรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เน้นการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ (S-curve industries)

ที่มา: ศูนย์วิจัยกรุงศรี. (18 มีนาคม 2568). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2568-2570: อุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์.

<https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/services/data-center/io/io-data-center-2025-2027>

5.2. อุตสาหกรรมบริการดิจิทัลและซอฟต์แวร์

อุตสาหกรรมบริการดิจิทัลและซอฟต์แวร์ในปี 2568 – 2570 มีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 – 9.5 โดยคาดว่าจะรายได้ในกลุ่มธุรกิจบริการดิจิทัลและซอฟต์แวร์มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งมีปัจจัยหนุนมาจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่นิยมทำธุรกรรมบนแพลตฟอร์มออนไลน์มากขึ้น รวมถึงแนวโน้มในการลงทุนพัฒนาระบบคลาวด์และศูนย์ข้อมูลซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านการจัดเก็บและประมวลผลข้อมูลขนาดใหญ่ในไทยที่เพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับแนวโน้มภาคธุรกิจที่จะเน้นการใช้ข้อมูลในการวางแผนกลยุทธ์องค์กร นอกจากนี้สำหรับธุรกิจเกมมีแนวโน้มเติบโตขึ้นจากการพัฒนารูปแบบเกมสืใหม่ ๆ บนระบบคลาวด์ (Cloud gaming) และในกลุ่มแอนิเมชันและการ์ตูนที่ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคได้แรงหนุนจากอุปสงค์ในการเช่าลิขสิทธิ์เพื่อผลิตสินค้ารองรับภาคธุรกิจและท่องเที่ยวที่จะฟื้นตัวต่อเนื่อง

ที่มา: ศูนย์วิจัยกรุงศรี. (14 มกราคม 2568). แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทยปี 2568-2570. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/summary-outlook/thailand-industry-outlook-summary-2025-2027>

5.3. อุตสาหกรรมรถยนต์

อุตสาหกรรมยานยนต์ในช่วงปี 2568 – 2570 คาดว่าปริมาณการผลิตรถยนต์มีแนวโน้มการเติบโตทรงตัวร้อยละ -0.5 – 0.5 ต่อปี โดยเป็นผลมาจากอัตราภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ที่กระทบทั้งในประเทศและต่างประเทศ และปัญหาการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานรถยนต์จากมาตรการควบคุมการส่งออกแร่หายากจากจีน สำหรับยอดจำหน่ายรถยนต์ในประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 – 2.0 ต่อปี แต่ในปี 2568 คาดว่ายังคงลดลง เนื่องจากผลกระทบจากอัตราภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ และการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐที่มีแนวโน้มจะล่าช้าจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ รวมถึงกำลังซื้อที่ลดลงของเกษตรกรและภาคธุรกิจ SME ที่ส่งผลให้อุปสงค์ต่อรถกระบะยังคงฟื้นตัวช้า อย่างไรก็ตามตลาดรถยนต์ภายในประเทศยังคงมีแนวโน้มทรงตัวในปี 2569 ก่อนจะเริ่มฟื้นตัวในปี 2570 ซึ่งมีปัจจัยหนุนมาจากแนวโน้มการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่หนุนให้การลงทุนภาคเอกชนทยอยฟื้นตัว และแนวโน้มธุรกิจท่องเที่ยว การเดินทางขนส่ง และ e-commerce ที่ยังมีแนวโน้มเติบโตขึ้น รวมถึงราคารถยนต์มือสองที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและการแข่งขันทางการตลาดที่รุนแรงในการออกโปรโมชัน ตลอดจนถึงการเปิดตัวรถยนต์ไฟฟ้าจากญี่ปุ่นและจีน ทั้งนี้ยอดส่งออกรถยนต์มีแนวโน้มลดลงเฉลี่ยร้อยละ -1.3 - -2.3 ต่อปี ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการปรับอัตราภาษีของสหรัฐฯ ที่กระทบทั้งในแง่การผลิตและการแข่งขันทางการค้า และการถูกแย่งส่วนแบ่งทางการตลาดรถยนต์จากจีน รวมถึงมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมที่เข้มงวดขึ้นที่ส่งผลต่อการส่งออกรถยนต์ที่ใช้เครื่องยนต์สันดาปภายใน

ที่มา: ศูนย์วิจัยกรุงศรี. (24 กันยายน 2568). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2568-2570: อุตสาหกรรมรถยนต์.

<https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/hi-tech-industries/automobiles/io/automobile-2025-2027>

5.4. อุตสาหกรรมชิ้นส่วนรถยนต์

อุตสาหกรรมชิ้นส่วนรถยนต์ในปี 2568 คาดว่าจะมีแนวโน้มลดลงร้อยละ 1.0 โดยเป็นผลมายอดขายจากชิ้นส่วนรถยนต์ประเภท OEM (Original Equipment Manufacturing) ที่เข้าสู่สายการผลิตรถยนต์ลดลงจากความต้องการในประเทศที่มีแนวโน้มลดลง ซึ่งสอดคล้องกับการผลิตรถยนต์ในไทยที่คาดว่าจะลดลงต่ำกว่าร้อยละ 1.3 และถึงแม้ความต้องการในตลาดส่งออกจะเพิ่มขึ้นแนวโน้มของชิ้นส่วนข้างต้นยังคงลดลงอยู่ที่ร้อยละ 1.8 ในขณะที่ชิ้นส่วน Replacement Equipment Manufacturing (REM) หรือชิ้นส่วนอะไหล่ที่ใช้ในการซ่อมบำรุงรถยนต์ของไทย คาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 3.6 จากความต้องการในประเทศที่มีแนวโน้มเติบโตขึ้น และความต้องการในตลาดส่งออกที่เพิ่มขึ้น

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (21 มีนาคม 2568). แนวโน้มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนรถยนต์ไทย (Update Edition). HYPERLINK

"https://media.setgroup.or.th/setlink/Documents/2025/Mar/20250321-K-Research-Auto-Part-Industry-

update.pdf" https://media.setgroup.or.th/setlink/Documents/2025/Mar/20250321-K-Research-Auto-Part-Industry-update.pdf

5.5. อุตสาหกรรมยา

แนวโน้มอุตสาหกรรมยาในปี 2568 – 2570 มีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมูลค่าจำหน่ายยาในประเทศจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 6.0 – 7.0 ต่อปี โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้ป่วยโรคติดต่อสำคัญที่ต้องเฝ้าระวังและโรคไม่ติดต่อเรื้อรัง และแนวโน้มในการเกิดโรคติดต่ออุบัติใหม่และอุบัติซ้ำที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ รวมถึงการขยายสิทธิการรักษาภายใต้ระบบหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า อีกทั้งความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีและการพัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ เพิ่มศักยภาพการผลิตและทำให้ผู้บริโภคเข้าถึงยาได้ง่ายขึ้น ทั้งนี้กระแสการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและการดูแลสุขภาพป้องกัน (self-care) ยังช่วยหนุนความต้องการใช้ยาเพื่อการรักษาและการดูแลสุขภาพเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตามภาครัฐได้มีการสนับสนุนในอุตสาหกรรมยานโยบายการส่งเสริมการลงทุน โดยมีดังต่อไปนี้ (1) สนับสนุนให้มีการพัฒนาฐานการผลิตและการจัดตั้งโรงงานที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานสากล ภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 13 พ.ศ. 2566-2570 (2) กำหนดให้อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร (Medical hub) เป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ (New S-curve) (3) สนับสนุนเพิ่มศักยภาพการวิจัยนวัตกรรมพัฒนายาที่มีความสำคัญ ผ่านแผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบยาของประเทศไทย พ.ศ. 2566-2570 และ (4) สนับสนุนการต่อยอดผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ภายใต้แผนยุทธศาสตร์ขับเคลื่อนประเทศไทยด้วยโมเดลเศรษฐกิจ BCG (Bio-Circular-Green Economy) พ.ศ. 2564-2570

ที่มา: ศูนย์วิจัยกรุงศรี. (18 ธันวาคม 2567). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2563-2565: อุตสาหกรรมยา. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/chemicals/pharmaceuticals/io/io-pharmaceuticals-20-th>

5.6. อุตสาหกรรมระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์

ภาพรวมของอุตสาหกรรมระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์ในช่วงเดือนสิงหาคมของปี 2568 พบว่ามูลค่าการส่งออกหุ่นยนต์มีการเติบโตที่เพิ่มสูงขึ้นจากเดือนก่อนอยู่ร้อยละ 42.93 โดยเป็นผลมาจากสินค้าประเภทแขนกล (เครื่องจักรอัตโนมัติสำหรับเคลื่อนย้าย ขนย้าย และจัดเก็บแผงวงจรพิมพ์ แผงการเดินสายแบบพิมพ์ หรือแผงวงจรไฟฟ้า) ที่มีมูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.69 เมื่อเทียบกับเดือนก่อน สำหรับมูลค่าการส่งออกของหุ่นยนต์อุตสาหกรรมมีการปรับตัวลดลงร้อยละ 1.33 จากเดือนก่อน ทั้งนี้ภาพรวม 8 เดือนที่ผ่านมาในช่วงปี 2568 แนวโน้มการเติบโตของมูลค่าส่งออกหุ่นยนต์ยังคงมีแนวโน้มทรงตัว

สำหรับแนวโน้มการลงทุนในอุตสาหกรรมระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์ในปี 2568 พบว่ารายงานของ BOI รายงานว่า อุตสาหกรรมระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์มีแนวโน้มการเติบโตที่เพิ่มสูงขึ้น สะท้อนจากมูลค่าคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนและมูลค่าโครงการที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 มีการเติบโตร้อยละ 45 และ 153 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้อุตสาหกรรมระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์ยังเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่รัฐบาลส่งเสริมภายใต้แผนยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุน 5 ปี (พ.ศ. 2566 – 2570)

ที่มา: สถาบันไทย-เยอรมัน. (2568). รายงานรายเดือน สิงหาคม 2568: อุตสาหกรรมหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติของประเทศไทย. <https://www.tgi.or.th/public/file/doc/1743049226.pdf>

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2568). ภาวะการส่งเสริมการลงทุน ในช่วงครึ่งแรกของปี 2568. https://www.boi.go.th/index.php?page=statistics_condition_promotion_detail&topic_id=137206&_module=stat

5.7. อุตสาหกรรมเทคโนโลยีชีวภาพ

อุตสาหกรรมเทคโนโลยีชีวภาพในปี 2567 มีสัดส่วนมูลค่าอยู่ที่ร้อยละ 0.7 ของโลก ทั้งนี้คาดว่าในอีก 5 ปี ข้างหน้า จะมีมูลค่า 8,284 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็น 268,573 ล้านบาท โดยในปี 2567 – 2573 มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 13.6 ต่อปี ทั้งนี้อุตสาหกรรมเทคโนโลยีชีวภาพเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่รัฐบาลส่งเสริมภายใต้แผนยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุน 5 ปี (พ.ศ. 2566 – 2570) ซึ่งมีแนวโน้มการลงทุนที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก สะท้อนจากมูลค่าคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 มีการเติบโตร้อยละ 313 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (5 พฤศจิกายน 2568). ธุรกิจ ‘Bio-Innovation’ ตัวละครลับ อยู่เบื้องหลังการสร้างนวัตกรรมเปลี่ยนโลก. <https://www.dbd.go.th/news/17630062568>

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2568). ภาวะการส่งเสริมการลงทุน ในช่วงครึ่งแรกของปี 2568. https://www.boi.go.th/index.php?page=statistics_condition_promotion_detail&topic_id=137206&_module=stat

5.8. อุตสาหกรรมอากาศยาน

ภาพรวมอุตสาหกรรมอากาศยานในปี 2568 คาดว่าจะมีมูลค่า (Output) 118.16 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และมีมูลค่าเพิ่มขึ้น (Value added) 47.84 ล้านดอลลาร์สหรัฐ อย่างไรก็ตามอุตสาหกรรมอากาศยานในปี 2568 – 2572 มีแนวโน้มเติบโตขึ้นโดยคาดว่ามูลค่า (Output) และมูลค่าที่เพิ่มขึ้น (Value added) มีการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.03 และ 5.87 ต่อปีตามลำดับ ทั้งนี้อุตสาหกรรมอากาศยานเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่รัฐบาลส่งเสริมภายใต้แผนยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุน 5 ปี (พ.ศ. 2566 – 2570) ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตที่เพิ่มสูงขึ้น สะท้อนจากมูลค่าคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนและมูลค่าโครงการที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 มีการเติบโตร้อยละ 22 และ 77 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา: Statista. (2568). Aerospace & Defense Manufacturing - Thailand year 2025. <https://www.statista.com/outlook/io/manufacturing/transportation-vehicle-manufacturing/aerospace-defense-manufacturing/thailand>

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2568). ภาวะการส่งเสริมการลงทุน ในช่วงครึ่งแรกของปี 2568. https://www.boi.go.th/index.php?page=statistics_condition_promotion_detail&topic_id=137206&_module=stat

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

FPT หรือที่รู้จักในชื่อเดิมว่า บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในปี 2533 และในปี 2545 FPT ได้เริ่มซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า (Ready-Built Factory) และอาคารคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ในบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม เหตุการณ์อุทกภัยใหญ่ในปี 2554 ส่งผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น FPT จึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อรักษาอัตราการเช่าและฐานลูกค้า ประกอบกับทางกลุ่มบริษัทฯ ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงได้ริเริ่มการนำองค์ความรู้เรื่องการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว

ในปี 2562 FPT ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” นอกจากนี้ FPT ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ ภายหลังการทำคำเสนอซื้อกิจการ FPT จะได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย

ในปี 2563 FPT ได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่อาคารมิตรทาวเวอร์ออฟฟิศทาวเวอร์ พร้อมประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กร ควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ FPT มุ่งเน้นการจัดทัพปรับผังเพื่อเสริมความแข็งแกร่งในการประกอบธุรกิจ ภายใต้กลยุทธ์ “One Platform” รวมถึงการหล่อหลอมวัฒนธรรมองค์กรให้สอดคล้องกับเจตจำนงของ FPT ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ผลงานแรงบันดาลใจภายใต้แนวคิด “Inspiring Experience, Creating Place for Good” เพื่อกำหนดทิศทางและกระบวนการทำงานอย่างยั่งยืน มีความยืดหยุ่นพร้อมสร้างความแข็งแกร่งในการขับเคลื่อนธุรกิจด้วย Business Transformation ปรับรูปแบบการทำงานเพื่อตอบสนองพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป

ในปี 2565 FPT ได้มีการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจตามสถานะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในธุรกิจบ้านที่มุ่งเน้นการขายกลุ่มเป้าหมายตลาดกลางถึงบนที่มีกำลังซื้อสูง โดยการเพิ่มสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยวในทำเลศักยภาพพร้อมนวัตกรรมที่ทันสมัยและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”) และบริษัท PT Surya Internusa Timur (“SIT”) เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจของบริษัทในประเทศอินโดนีเซีย นอกจากนี้ยังได้มีการเปิดอาคารสีลมเอง ซึ่งเป็นอาคาร Mixed-use แห่งใหม่ใจกลางเมือง ทิวมนถนนสีลม-พระราม 4 อีกด้วย ทิศทางเชิงกลยุทธ์นับจากนี้ FPT มุ่งเน้นการเสริมความแข็งแกร่ง เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผนึกความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภทด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของโครงสร้างรายได้เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต เพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึง

ความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดีโดยคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ในช่วงระยะ 3 ปีที่ผ่านมาเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวข้องกับ FPT ดังนี้

ปี	รายละเอียด
2565	พฤศจิกายน 2564 - FPT ได้อนุมัติให้บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของ FPT เข้าซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่เหลืออยู่ในโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ คิดเป็นมูลค่า 1,743 ล้านบาท ธันวาคม 2564 - FPT ได้อนุมัติให้บริษัท สาธรพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดจำนวน 25,000,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 591.38 ล้านบาท เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ภายใต้ชื่อโครงการเดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์ (The Royal Residence) เมษายน 2565 - FPT ประกาศจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ Fraser Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd. ซึ่ง FPT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย พฤษภาคม 2565 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของ FPT มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ซึ่ง FPT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนาม ประกอบด้วย NM1 Pte. Ltd. เพื่อรองรับการลงทุนในประเทศเวียดนาม และ NM1 Vietnam Company Limited เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม มิถุนายน 2565 - FPT ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยของ FPT เข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัทในประเทศอินโดนีเซียจาก SLP ซึ่งเป็นบริษัทร่วม และ SIT ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้า ทำให้ FPT มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIT เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.3 เป็นร้อยละ 100 ส่งผลให้ SLP และ SIT มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ FPT
2566	พฤษภาคม 2566 FPT ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPT เพื่อจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ FPT และบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ("FP TECH") ในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่ FPHT คิดเป็นมูลค่ารายการทั้งสิ้น 460.00 ล้านบาท ทั้งนี้ FP TECH เป็นบริษัทย่อย เพื่อการลงทุนในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ ร่วมกับกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ผ่านการถือหุ้นในบริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ("STT GDC") ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทร่วม (กิจการร่วมค้า) ของ FPT ดังนั้น จึงส่งผลให้ FP TECH และ STT GDC สิ้นสภาพจากการเป็นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ FPT ตามลำดับ
2567	ธันวาคม 2566 - FPT ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท โกลด์ เวนเจอร์ วัน จำกัด เพื่อใช้ในการลงทุนของ FPT ในธุรกิจประเภทต่าง ๆ โดย FPT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.48 โดยถือผ่านบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FPT - FPT ได้เข้าทำสัญญาจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ("JCT") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในการประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ทำงานในลักษณะ Co-working Space ในสัดส่วนร้อยละ 51 ให้แก่ บริษัท จัสโค โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ("JCHT") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ FPT โดยมีมูลค่ารายการ 316.00 ล้านบาท โดยการจำหน่ายหุ้น JCT ถือเป็นการปรับโครงสร้างการลงทุนของ FPT เพื่อมุ่งเน้นในกลุ่มธุรกิจหลัก ซึ่งได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

2. ข้อมูลทั่วไปของ FPT

ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107544000051
ที่ตั้งบริษัท	เลขที่ 944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เบอร์โทรศัพท์	02-483-0000
เว็บไซต์	www.fraserproperty.co.th
ทุนจดทะเบียน	3,710,843,868 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,319,277,419 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568)

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

3. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

สรุปข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย						
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	98
					บจ. นารายณ์ พาวลิเลียน	1
					บจ. ริทซ์ วิลเลจ	1
บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)	60 อาคารเมย์แฟร์ แมริออทเอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	2,400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 2,400,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 1,780,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บมจ. ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท	944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	100
บจก. เฟิร์ส แสควร์	944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100
บจก. ไซด์วอล์ค แลนด์	944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100
บจก. ริกัล รีเจียน	944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100
บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์	944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทวาร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. ริทซ์ วิลเลจ	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	811,375,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 81,137,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	745,375,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 59,137,500 หุ้น มูลค่า ค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 22,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 7 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นวมินทร์ เรสซิเดนซ์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	250,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	250,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์	100
บจก. วอคเกอร์ โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. นารายณ์ พาวลิเลียน	50
					บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	50
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม						
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 2,323,770,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 2,323,770,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 4.75 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	99.48
					บริษัท ศูนย์บริหาร การเงิน	0.04

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
					เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด	
บจก. นอร์ท สาร เรียลตี้	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	อาคารสำนักงาน	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 63,860,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 63,860,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน	153/3 อาคารโกลเด้น พาววิลเลียน ชั้นที่ B2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนน ราชดำริ แขวงลุมพินี เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร 0 2652 1111	อาคารสำนักงาน	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สามย่าน มิตรทาวน์ โฮลดิ้ง	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการ การบริหาร อสังหาริมทรัพย์	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สีลม คอร์ปอเรชั่น	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 100 บาท	500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลเด้น แลนด์ โปโล	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการจ้างเหมา แรงงาน	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,600,000 บาท แบ่งเป็น -หุ้นสามัญจำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท -หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น	10,600,000 บาท แบ่งเป็น -หุ้นสามัญจำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท -หุ้นบุริมสิทธิ	บจก. โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
			มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	จำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท		
บจก. เพอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	7 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2676 6868	โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	60
บจก. เพอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	เพื่อเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลด์ เวนเจอร์ วัน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	Co-working office และธุรกิจอื่นที่ เกี่ยวข้อง	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 6 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. แกรนด์ เมย์แฟร์	60 ซอยหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2263 9333	โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	12,020,000 บาท แบ่งเป็น -หุ้นสามัญ จำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่า ที่ชำระไว้หุ้นละ 8 บาท -หุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)	100
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม						
บจก. เพอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ก่อสร้าง คลังสินค้า เพื่อให้เช่า	11,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	11,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,150,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เพอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส	49/32 หมู่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ต.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา	ก่อสร้าง โรงงานสำเร็จรูป เพื่อให้เช่า	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000	บจก.	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
	จ.ชลบุรี 20330 โทร. 0 2679 6565		จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	
บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ลงทุน พัฒนา บริหาร และ จัดการโครงการ โลจิสติกส์ พาร์ค	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	75
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียลรีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนน พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ผู้จัดการ กองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	70
บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการคลัง สินค้าให้เช่า	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ให้บริการด้าน ระบบปฏิบัติการ อัตโนมัติครบ วงจรสำหรับ โรงงานและ คลังสินค้า	49,073,300 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	25,018,475 บาท แบ่งเป็น -หุ้นสามัญจำนวน 3,207,390 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 2.50 บาท -หุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ทาวเวอร์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
Frasers Property Thailand	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T.	ลงทุนกิจการ ในต่างประเทศ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
(Hong Kong) Ltd.	Hong Kong		หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สหรัฐ	หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สหรัฐ		
Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนกิจการ ในต่างประเทศ	52,917,901 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	52,917,901 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	100
PT SLP Surya TICON Internusa	Setiabudi Atrium Unit 201 Lantai 2, J1., H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและ คลังสินค้าโดยให้ เช่า/ขายใน ประเทศ อินโดนีเซีย	2,412,800,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 13,000 รูเปีย	603,200,000,000 รูเปีย ประกอบด้วย 46,400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 13,000 รูเปีย	Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	75
					Frasers Property Thailand (Hong Kong) Ltd.	25
PT SLP Internusa Karawang	The Manor Office Building LT.3 Suryacipta Square, Jl. Surya Utama Kav.C-1, Kutamekar, Cikampek, Karawang, Jawa Barat – 41363	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและ คลังสินค้าโดยให้ เช่า/ขายใน ประเทศ อินโดนีเซีย	2,373,400,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	636,154,000,000 รูเปีย ประกอบด้วย 6,361,540,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	PT SLP Surya TICON Internusa	100
PT Surya Internusa Timur	Gedung Setiabudi 2 Suite 207 B-C Lantai 2 Jl. T. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta Selatan, Indonesia	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและ คลังสินค้าโดยให้ เช่า/ขายใน ประเทศ อินโดนีเซีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	67
					Frasers Property Thailand (Hong Kong) Ltd.	33

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย						
Fraser's Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	1.1 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	1.1 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.	100
Apls Ventura Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Fraser's Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.90 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	0.90 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Apls Ventura Pte. Ltd.	100
New Motion Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Fraser's Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100
NMI Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	1 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.98 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	0.98 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
New Motion Industrial Co., Ltd.	Lot T1, Phu Tan Industrial Park at Binh Duong Industry- Urban-Service Complex, Phu Tan Ward, Thu Dau Mot City,	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	800,000 ล้านบาท	800,000 ล้านบาท	Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
	Binh Duong Province, Vietnam Tel. + 84 32 3827 6789					
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.06 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	0.06 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Grand Trail Holding Pte. Ltd.	100
กลุ่มธุรกิจอื่น ๆ						
Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	438,102,995 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	438,102,995 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่า ที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บริษัท ศูนย์บริหาร การเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการจัดการ ด้านการเงินของ กลุ่มบริษัท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	2,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 2.5 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100

บริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม						
ทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิ การเช่า อสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ ("กองทรัสต์ GVREIT")	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนกลสิกรไทย จำกัด อาคารธนาคารกลสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/2 ถนน พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2673 3999	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายหรือ ให้เช่า	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 9.875 บาท	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 9.875 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	25.75
บจก. นอร์ท สาร โฮเต็ล	108 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร. 0 2344 4000	โรงแรม	2,940,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 29,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	2,850,020,000 บาท แบ่งเป็น -หุ้นสามัญจำนวน 27,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท -หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 47.06 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	20
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม						
ทรัสต์เพื่อ การลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์ FTREIT")	อาคารสารพัดिताวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2483 0000	ลงทุนใน กรรมสิทธิ์ (Freehold)และ สิทธิการเช่า (Leasehold) ใน อสังหาริมทรัพย์ อุตสาหกรรม โดยเน้นการ ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เชิงกลยุทธ์	37,977,391,273.78 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 3,283,387,048 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 11.5665 บาท	31,311,363,905.84 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 3,283,387,048 หน่วย มูลค่าที่ชำระ ไว้หุ้นละ 9.5363 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.	5.36 21.46
บจก. อารยะ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,950,520,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 1,095,052,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	9,822,120,000 บาท แบ่งเป็น -หุ้นสามัญจำนวน 185,052,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	50

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
				-หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 910,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 8.76 บาท		
บจก. อารยะ กรีน พาวเวอร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ผลิตและ จำหน่าย กระแสไฟฟ้า	85,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 850 หุ้น มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	85,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 850 หุ้น มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. อารยะ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์	59

บริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม						
บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวัง ใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น พรีอเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส	49
บจก. ภักดี ฮอสพิทาลิตี้	948 โรงแรมทริปปี้ลวาย ถนนพระราม 4 แขวงวัง ใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	โรงแรม	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
บจก. ภักดี ริเทล	944/1 สามย่านมิตรทาวน์ ห้องเลขที่ บี 1 ยู 015 – บี 1 ยู 015/เอ ชั้น บี1 ถนน	ค้าปลีก/ ศูนย์การค้า	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
	พระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000		จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท		
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม						
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวัง ใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาและ บริการจัดการ โครงการคลัง สินค้าให้เช่า	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ ตี้ ปิเอพีแชนด์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวัง ใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ก่อสร้าง โรงงานและ คลังสินค้าให้เช่า	803,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 80,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	786,932,000 บาท แบ่งเป็น -หุ้นสามัญจำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท -หุ้นสามัญจำนวน 10,300,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 8.44 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	60
บจก. พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวัง ใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ให้บริการ ระบบปฏิบัติการ อัตโนมัติครบ วงจรสำหรับ โรงงานและ คลังสินค้า	121,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	39,017,200 บาท แบ่งเป็น -หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท -หุ้นสามัญจำนวน 6,120,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 3.81 บาท -หุ้นสามัญจำนวน 5,880,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 2.50 บาท	บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	51

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก เพาเวอร์ 6	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก เพาเวอร์ 11	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
กลุ่มธุรกิจอื่น ๆ						
บจก. บ้านแม่พิมพ์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	65

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

4. รายการระหว่างกัน

ในรอบปีบัญชี 2567-2568 (วันที่ 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568) รายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

4.1 รายการระหว่างกันที่สำคัญ

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เป็นรายการที่สำคัญระหว่างปีบัญชี 2567 - 2568 ซึ่งฝ่ายตรวจสอบภายในได้สอบถามรายการดังกล่าว และเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลของราคา ซึ่งเป็นไปตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป และได้รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส โดยสามารถสรุปรายการที่สำคัญได้ดังนี้

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				รอบปีบัญชี 2567	รอบปีบัญชี 2568	
1	Fraser's Property Corporate Services Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ และมีกรรมการร่วมกัน	1.1 ค่าบริหารจัดการ	40.44	29.64	ค่าบริการระบบ IT เช่น Office 365 User Email เป็นต้น เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
2	บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	2.1 ค่าบริการอื่น ๆ	40.61	30.26	บริษัทฯ มีการเช่าพื้นที่สำนักงานและใช้บริการจากบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และบริษัทย่อยมีการให้เช่าพื้นที่อาคารแก่บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			2.2 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	45.90	51.76	
3	บริษัท เฟรเซอร์สฮอสพิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	3.1 ค่าบริหารโครงการ	10.48	7.93	ค่าบริการ บริหารโรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
4	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์เปอเรท เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	4.1 ค่าบริหารจัดการ	36.36	34.94	ค่าบริการสนับสนุนองค์กร ด้านการจัดหาพนักงาน ภายใต้บริษัทที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (IBC) เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
5	Fraser's Property Development Service Vietnam Co., Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	5.1 ค่าบริหารจัดการ และค่าที่ปรึกษา	17.39	32.20	ค่าบริหารจัดการโรงงาน และค่าที่ปรึกษาสำหรับการขายที่ดินที่ประเทศเวียดนามเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ผ่านการคัดเลือกและเปรียบเทียบราคาตามนโยบายจัดซื้อจัดจ้าง และมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				รอบปีบัญชี 2567	รอบปีบัญชี 2568	
6	บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	6.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1.71	2.15	รายได้จากการให้บริการห้องพักของโรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
7	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	7.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	81.21	86.57	รายได้ค่าเช่า และบริการของคลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
8	บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	8.1 ค่าบริการด้านระบบสารสนเทศและเทคโนโลยี	39.05	38.24	ค่าบริการในการใช้ระบบ IT เช่น ระบบ SAP เป็นต้น เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
9	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกรร่วมกัน	9.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	1.37	รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา สำหรับคลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามใบแจ้งหนี้ผู้ให้บริการ
			9.2 ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า (TFRS16)	-	2.05	ค่าเช่าที่ดินสำหรับคลังสินค้า เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ และเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
			9.3 รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่า (TFRS16)	-	103.60	รายการดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าแบบสลิซิ่งสำหรับคลังสินค้า เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ และเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
10	บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทร่วมของ บริษัทที่มีกรรมกรร่วมกัน	10.1 ต้นทุนงานก่อสร้าง	29.24	9.34	ค่าบริการที่ปรึกษาโครงการก่อสร้าง เป็นรายการที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการโดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
11	บริษัท	เป็นบริษัทย่อย	11.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2.42	3.70	รายได้ค่าเช่าและบริการห้องประชุม อาคาร FYI เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				รอบปีบัญชี 2567	รอบปีบัญชี 2568	
	ไทยเบฟเวอเรจ เทรนนิง จำกัด	ของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน				มูลค่ารายการสอดคล้องตามใบแจ้งหนี้ รวมถึงเป็นราคาและเงื่อนไขทางการค้า เช่นเดียวกับคู่สัญญาทั่วไป
12	บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	12.1 ค่าประกันภัยทรัพย์สินของบริษัท, ค่าประกันภัยอาคาร โรงงานและคลังสินค้า	24.34	26.20	ค่าประกันภัยของบ้าน อาคาร และคลังสินค้าของบริษัทฯ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามใบแจ้งหนี้ และได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
13	บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	13.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	14.81	20.36	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้าเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
14	บริษัท เอฟแอนด์เอ็น แดรี่ส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	14.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	51.52	51.04	รายการให้เช่าและบริการ คลังโรงงานที่ Rojana Industrial Park เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
15	บริษัท ยูวีบีจีพี คลีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	15.1 ค่าไฟฟ้า สาธารณูปโภค และบริการอื่น ๆ	4.26	4.40	ค่าบริการสำหรับ Solar Rooftop อาทิ ค่าทดสอบระบบ ซ่อมบำรุง และค่าไฟ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
16	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	16.1 ค่าเบี้ยประกันชีวิต พนักงาน	11.17	19.52	ค่าเบี้ยประกันชีวิตของพนักงานเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามใบแจ้งหนี้ รวมถึงมีการคัดเลือกและเปรียบเทียบราคา ค่าเบี้ยประกันตามนโยบายจัดซื้อจัดจ้าง และได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
17	บริษัท เนชั่นเนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	17.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	0.40	4.43	ค่าเช่าพื้นที่อาคารสีลมเอง เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				รอบปีบัญชี 2567	รอบปีบัญชี 2568	
18	บริษัท ฮาวี ลอจิस्टิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	18.1 รายได้ค่าบริการ	15.09	35.54	ค่าบริการสำหรับ Solar Rooftop อาทิ ค่าทดสอบระบบ ช่อมบ่ารุง และค่าไฟ เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
19	บริษัท เดอะสตาร์ทีเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	19.1 ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	-	1.62	ค่าเช่าพื้นที่โครงการ เดอะสตาร์ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่าสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
20	บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	20.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	3.27	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
21	บริษัท เอเอ็มอี อิมเมจิเนทีฟ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	21.1 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	-	3.19	ค่าบริการโฆษณาสื่อสารการรับรู้ของแบรนด์ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ รายการจัดจ้างได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
22	บริษัท ชัสเทนอะบิลิตี้ เอ็กซีโปป จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	22.1 ค่าใช้จ่ายสนับสนุนงานกิจกรรม	-	4.30	ค่าใช้จ่ายสำหรับจัดบูธแสดงผลงานและสื่อประชาสัมพันธ์ โครงการ Sustainability Expo 2025 เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และรายการจัดจ้างได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
23	บริษัท อารยะแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	23.1 ดอกเบี้ยรับ	-	3.25	รายการรับดอกเบี้ยจากสัญญาให้กู้ยืม เป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			23.2 รายได้ค่าก่อสร้าง (DM fee)	16.59	16.97	รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการพัฒนาโครงการ Infineon's Site 2 Facility ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				รอบปีบัญชี 2567	รอบปีบัญชี 2568	
24	บริษัท นอร์ท สแตร โยเติ้ล จำกัด	บริษัทร่วม	24.1 รายได้ดอกเบี้ยรับ	4.24	4.15	ดอกเบี้ยรับจากเงินที่บริษัทฯ ให้อยู่แก่ บจก. นอร์ท สแตร โยเติ้ล ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (20%) เป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ
25	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	25.1 กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	491.17	667.17	รายการขายทรัพย์สินที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ), สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาซื้อขายที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			25.2 ค่าเช่าและค่าบริการสถานที่	0.02	1.15	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าที่ดินสำหรับพื้นที่จอดรถยนต์และทางเข้าออกโรงงานที่อยุธยา ซึ่งเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			25.3 ค่าไฟฟ้า สาธารณูปโภค และบริการอื่น ๆ	0.05	12.48	รายการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ขายเข้ากองทรัสต์ ปี 2568 เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งผ่านการขออนุมัติตั้งงบประมาณสำรองจากผู้มีอำนาจอนุมัติ
			25.4 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	125.81	114.54	รายการเรียกเก็บค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางจากกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			25.5 รายได้ค่าแรงงูใจในการบริหารงาน	472.22	518.30	รายการรับรายได้ค่าบริหารจัดการกองค่านายหน้า ค่าแรงงูใจในการบริหารงาน และรายได้สำหรับผลการดำเนินงาน โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีอัตรารายได้และเงื่อนไขที่
			25.6 รายได้ค่านายหน้า			
			25.7 รายได้ค่าบริการจัดการกอง			

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				รอบปีบัญชี 2567	รอบปีบัญชี 2568	
			25.8 รายได้สำหรับผลการดำเนินงาน			สมเหตุสมผล และใกล้เคียงกันเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ
26	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์	บริษัทร่วม	26.1 รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	92.94	94.22	รายการรับรายได้ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีอัตรารายได้และเงื่อนไขที่สมเหตุสมผล และใกล้เคียงกันเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ
27	บริษัทเกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	27.1 ค่าเช่าและบริการจ่าย	20.88	25.74	ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			27.2 รายได้ค่าการจัดการ	40.74	43.03	ค่าบริการสนับสนุนองค์กร ด้านการจัดการพนักงาน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
28	บริษัทเอสทีที จิตซี (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	28.1 รายได้ค่าบริหารจัดการ	11.00	11.55	ค่าบริการสนับสนุนองค์กร ด้านการจัดการพนักงาน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
29	บริษัทบางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	29.1 รายได้ค่าก่อสร้าง	7.16	3.40	เป็นรายการให้บริการ บริหารอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาโครงการ Frasers Property Logistics Park Bangna 2 ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯโดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

4.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ในการทำธุรกรรมใด ๆ ของบริษัทฯ หน่วยงานที่รับผิดชอบในการทำธุรกรรมนั้น ๆ จะต้องตรวจสอบว่าคู่สัญญาเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือไม่ โดยระบบสารสนเทศของบริษัทฯ จะมีข้อความแจ้งเตือน (Warning Message) ว่าเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และผู้ทำธุรกรรมนั้นจะต้องปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์¹ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.² ซึ่งผู้ทำธุรกรรมต้องนำเสนอรายละเอียดรายการความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงราคาและเงื่อนไขซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าของธุรกรรมดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากผู้มีอำนาจก่อนทำรายการ หากเป็นรายการที่อยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นจะต้องให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นต่อไป โดยหากผู้บริหารหรือกรรมการมีส่วนได้เสียกับรายการใด จะไม่มีส่วนในการเข้าประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมสำหรับรายการนั้น ถ้าหากเป็นรายการที่การอนุมัติต้องใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการนับคะแนนเสียงอนุมัติจะไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

หมายเหตุ:¹ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546, ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547

² พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (มาตรา 89/12), ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และหนังสือเวียน ที่ กส.ด.จ.(ว) 38/2551 เรื่องคำแนะนำในการปฏิบัติตามมาตรา 89/12 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์

4.3 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทฯ จะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตว่าจะยังเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และให้เป็นไปในราคาที่ยุติธรรม

5. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

FPT มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจ ภายใต้กลยุทธ์ “One Platform” เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภท ด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของ โครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคตเพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดีเพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าน่าจดจำแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนเป็นสำคัญ โดยธุรกิจของ FPT แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

5.1 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

FPT ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและคอนโดมิเนียม ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า แต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีจำนวน 75 โครงการ แบ่งเป็นมูลค่าโครงการ มูลค่าขาย และรายได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย (Pre-sale)		รายได้ (โอนแล้ว)		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
โกลเด้น ทาวน์	30	10,359	31,126	7,281	22,963	5,892	17,469	4,386	13,386
โกลเด้น ซิตี้	1	167	718	261	1,369	153	643	10	54
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	31	10,526	31,844	7,542	24,332	6,045	18,112	4,396	13,440
โกลเด้น นีโอ	11	2,792	14,326	1,604	7,879	1,792	8,427	979	5,769
นีโอ โฮม	6	913	4,985	264	1,414	354	1,843	547	3,082
ยอดรวม โครงการบ้านแฝด	17	3,705	19,311	1,868	9,293	2,146	10,270	1,526	8,851
เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์	1	31	3,343	49	3,053	3	203	28	3,140
เดอะ แกรนด์ & อัลฟิना	7	607	15,218	168	5,308	399	8,233	204	6,849
แกรนด์โอ	13	2,349	27,746	897	10,503	1,094	12,063	1,233	15,368
เพรสทีจ	4	873	6,566	181	1,375	234	1,673	636	4,875
โกลเด้น วิลเลจ	1	99	464	78	377	77	364	21	96
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยว	26	3,959	53,337	1,373	20,616	1,807	22,536	2,122	30,328
โคลส	1	111	443	22	81	-	-	89	362
ยอดรวมโครงการ คอนโดมิเนียม	1	111	443	22	81	-	-	89	362
ยอดรวมทั้งหมด	75	18,301	104,935	10,805	54,322	9,998	50,918	8,133	52,981

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

ในปี 2567 FPT ดำเนินงานการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 9,442 ล้านบาท ซึ่งแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	ชื่อโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
คอนโดมิเนียม	1	โคลส รัชดา 7	111	450
บ้านเดี่ยว	5	แกรนด์โอ แจ้งวัฒนะ-เมืองทองฯ	140	2,223
		เดอะแกรนด์ แจ้งวัฒนะ-เมืองทองฯ	60	2,119
		แกรนด์โอ เกษตร-นวมินทร์	117	2,100
		เดอะแกรนด์ ปิ่นเกล้า-วงแหวนกาญจนาฯ	39	1,650
		นีโอ โฮม ระยอง	177	900

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

5.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม FPT มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้ FPT สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน FPT มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภท อาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

โครงการสีลมเอจ (Silom Edge)

สีลมเอจ โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 1,800 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนสีลม ตัดกับถนนพระราม 4 ตรงข้ามมีสวนสาธารณะลุมพินี และโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ซึ่งเป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญของกรุงเทพฯ สามารถเดินทางเชื่อม Skywalk เข้ามาจากรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT สถานีสีลม) และรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีศาลาแดง) พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 2 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่สำนักงาน: อาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น ครอบคลุมชั้น 10-22 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 11,562 ตร.ม.ด้วยแนวคิด “Be Different, Be Connected” พร้อมระบบ Face recognition turnstile access ที่เน้นแนวทางใหม่ของสำนักงานออฟฟิศให้เช่า รองรับแพลตฟอร์มที่ยืดหยุ่น ในการเสริมพลังให้กับ New generation ทั้งผู้ประกอบการ และธุรกิจสตาร์ทอัพ โดยสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ได้ตามฟังก์ชันการใช้งานของแต่ละธุรกิจ

พื้นที่ศูนย์การค้า: ศูนย์การค้าสีลมเอจ (Silom Edge) สูง 7 ชั้น เริ่มตั้งแต่ชั้น B1-4 และ Rooftop ชั้น 9 มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,600 ตร.ม. รองรับไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างด้วยร้านค้าที่คัดสรรมาแล้วเป็นอย่างดี เน้นการสร้างประสบการณ์ให้ครบทุกมิติ ประกอบไปด้วย โซนร้านอาหารและบริการที่เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง โซนแฟชั่นบาซาร์โซนความงามแบบครบวงจร โซนคลินิกเพื่อสุขภาพ โซนจำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ และโซนแองโงที่ชั้น 9 เปิดให้บริการถึงเที่ยงคืน รองรับที่นั่งทั้งภายใน (Indoor) และภายนอก (Outdoor) ชมวิวดูสวนลุมพินีและกรุงเทพมหานครได้แบบพาโนรามา

โครงการสามย่าน มิตรทาวน์

สามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 9,000 ล้านบาทซึ่งบริษัทพัฒนาภายใต้บริษัทร่วมทุน (บริษัทลงทุนร้อยละ 49) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนน พญาไท และทำทางเชื่อมเป็นอุโมงค์จากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT สถานีสามย่าน) พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 3 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม และ 3) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่สำนักงาน: มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (Mitrtown Office Tower) เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 31 ชั้น มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 47,000 ตร.ม. พร้อมระบบ Turnstile แบบ Face scan เพื่ออำนวยความสะดวก เพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยและลดการสัมผัส (Touchless) พร้อมประหยัดพลังงานด้วยหลอดไฟ LED ทั้งอาคาร ระบบปรับอากาศสามารถปรับอุณหภูมิในพื้นที่ย่อยได้ (ระบบ VAV) และ พื้นที่สำนักงานแบบไร้เสากลางและฝ้าเพดานสูง เพื่อความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน โดยอาคารสำนักงานเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 และได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน Leadership in Energy and Environmental Design (“LEED”) ในระดับ GOLD เมื่อเดือนสิงหาคม 2563 จากสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐฯ U.S. Green Building Council (“USGBC”)

ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม: อาคารที่พักอาศัยสูง 33 ชั้น ประกอบไปด้วย ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์ (Triple Y Residence) อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า 516 ยูนิต ครอบคลุมด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องครัวกลาง ห้องอ่านหนังสือ ฯลฯ และโรงแรม ทริปเปิ้ล วาย (Triple Y Hotel) จำนวน 102 ห้อง ตั้งแต่ชั้น 7-10 ห้องพักมีแบบ Deluxe ขนาด 34 ตร.ม. จำนวน 88 ห้อง และห้อง Campus Suite 4 ชุด แต่ละชุดประกอบด้วยห้องเล็ก ขนาดห้องละ 17 ตร.ม. จำนวน 6 ห้อง สามารถพักได้ 6-12 คน มีห้องนั่งเล่นตรงกลาง โดยส่วนของโรงแรมแยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากส่วนที่พักอาศัย พร้อมด้วยระบบรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดในทุกห้องพักและประตู พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ทั้งฟิตเนส ห้องประชุมสำหรับผู้เข้าพัก 35-60 คน และ Boardroom 2 ห้อง ๆ ละ 10 คน ที่ชั้น 11 ทั้งนี้โรงแรมได้รับรางวัล Sustainable Travel Pledge 2022 จาก UNESCO สำหรับการรักษาสีเขียวอย่างยั่งยืน รวมถึงรางวัล Guest Review Awards 2024 คะแนน 9.1 ใน Agoda.com และคะแนน 8.8 ใน Booking.com จากคะแนนเต็ม 10.0 ส่วนอาคารชุดเปิดการขายและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าไปเมื่อปลายเดือนสิงหาคม 2562 และส่วนโรงแรมเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2562

พื้นที่ศูนย์การค้า: สามย่านมิตรทาวน์ เป็นศูนย์การค้า 7 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 31,000 ตร.ม. ด้วยแนวคิด “Urban Life Library คลังอาหารและการเรียนรู้” พร้อมไปด้วยร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในบริเวณสามย่านเดิม และร้านค้าที่เป็นที่ต้องการในปัจจุบัน มีโซนเปิด 24 ชั่วโมงไว้สำหรับคนนอนดึก และมีพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ Co-learning space ภายใต้ชื่อ สามย่าน โค-ออป (Samyan CO-OP) ซึ่งเป็นพื้นที่อ่านหนังสือมากกว่า 500 ที่นั่ง รองรับการจัดกิจกรรมส่งเสริมความรู้ของนิสิตนักศึกษาและบุคคลทั่วไป และสวนลอยฟ้าชั้นบนสุด (Sky Garden) เปิดให้บริการได้ฟรี อีกทั้งยังมีสามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ ขนาดประมาณ 1,800 ตร.ม. สำหรับจัดอีเวนต์ ประชุม สัมมนา ฯลฯ โดยได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน ปี 2562

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก (ไฟลิ่งโด) ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสามารถเดินทางมายังตัวอาคารได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์) ซึ่งมีทางเข้า-ออกจากตัวสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์อยู่ด้านหน้าอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 50,000 ตร.ม. โดยออกแบบให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ใช้งาน ภายใต้คอนเซ็ปต์ Business + Creativity ซึ่งเปิดใช้งานตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เป็นต้นมา และได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน รางวัล LEED Certificated ในระดับ GOLD จาก USGBC ในช่วงปลายปี 2559 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่น ประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงานจากสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์

นอกจากนี้ ยังมีอาคารสำนักงานที่ FPT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ GPREIT ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นอาคาร 2 อาคาร ดังนี้

โครงการสาทร สแควร์ (Sathorn Square)

โครงการสาทร สแควร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ สูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 72,000 ตร.ม. ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญหัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและนราธิวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยตรงผ่านทางเชื่อมจอดรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีช่องนนทรี) โครงการสาทร สแควร์ได้รับการรองรับเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certificated ในระดับ GOLD จาก USGBC โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่ง ไม่มีเสากลาง และมีฝ้าเพดานสูง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ

โครงการปาร์ควেন্টัวร์ อีโคเพล็กซ์ (Parks Ventures Ecoplex)

โครงการปาร์ควেন্টัวร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอย่านใจกลางเมือง มีพื้นที่ให้เช่ากว่า 27,000 ตร.ม. ตั้งอยู่หัวมุมถนนเพลินจิตและถนนวิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีเพลินจิต) ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certificated ระดับ Platinum จาก USGBC

โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ (Modena by Fraser Bangkok)

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 238 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ โฮสপিทาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ด้วยบริการอาหารตลอดทั้งวัน บาร์ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องประชุม ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อาคารสำนักงาน The PARQ โรงพยาบาล MedPark ท่าเรือคลองเตย และย่านการค้าแถวสุขุมวิท สาทร สีลม และสามย่าน ที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์) จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ โดยโรงแรมได้รับ Green Health Hotel โดยกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข และ Tripadvisor Travellers' Choice 2024 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ (W Bangkok)

เป็นอาคารโรงแรมสูง 30 ชั้น และมีที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวม 403 ห้อง มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสปา รวมถึงมีอาคาร House of Sathorn ให้บริการจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และ Afternoon Tea ในสวนตรงกลางของอาคาร โรงแรมนี้ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกับอาคารสาทร สแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ และใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีช่องนนทรี) โรงแรมนี้เป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ภายใต้การบริหารงานของเครือแมริออท ซึ่งเป็นเครือข่ายโรงแรมชั้นนำของโลก โรงแรมได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย เช่น Best Hotels and Resorts และรางวัล Green Hotel Certificate 2022 - 2025 Silver Level จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20 ร่วมกับบริษัทต่างชาติ

โครงการ เดอะ แอสคอต สาทร (Ascott Sathorn) และสกาย วิลล่าส์ (Sky Villa)

เดอะ แอสคอต สาทร เป็นโรงแรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีเซนต์หลุยส์) มีความสูง 35 ชั้น มีห้องพักแบบรายวัน และห้องพักแบบรายเดือนจำนวน 177 ยูนิต มีทั้งห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกายขนาดใหญ่ ห้องประชุม ที่จอดรถ บริหารงานโดยดิ แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ โดยพื้นที่ชั้น 21-35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง โรงแรมได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย เช่น Thailand's Leading Serviced Apartment 2024 Award จาก World Travel Awards ซึ่งในปัจจุบัน FPT ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60

5.3 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

FPT ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นประมาณ 3.63 ล้านตร.ม. บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทฯ มีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัท ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย รวมถึงในประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม โดยแบ่งลักษณะของธุรกิจได้ ดังนี้

5.3.1 ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

โรงงานของ FPT และโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของ FPT ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 18 ทำเล (ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา) ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนโรงงาน	
				สินทรัพย์ของ FPT	สินทรัพย์ภายใต้ กองทรัสต์
1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	-	15
2	นิคมอุตสาหกรรมไอบีเทค	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	43
3	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ – อยุธยา	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	2	70
4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	9	105
5	นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ไทย	ชลบุรี	30	-
6	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	-	7
7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ไทย	ระยอง	6	38
8	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	ไทย	สมุทรปราการ	-	13
9	นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	ไทย	สมุทรปราการ	22	6
10	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ไทย	ปทุมธานี	-	24
11	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	ไทย	กรุงเทพมหานคร	-	1
12	เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	1	5
13	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	3	5
14	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ไทย	สมุทรปราการ	2	-
15	สวนอุตสาหกรรมบิ่นห์เตื่อง (Binh Duong Industrial Park)	เวียดนาม	บิ่นห์เตื่อง	23	-
16	เขตอุตสาหกรรมบิ่นทอง (3 แห่ง)	ไทย	ชลบุรี	-	41
17					
18					

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

5.3.2 ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

คลังสินค้าของ FPT และคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของ FPT ตั้งอยู่ในพื้นที่ 34 ท่าเล (ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา) ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนคลังสินค้า	
				สินทรัพย์ของ FPT	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
1	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	ไทย	ฉะเชิงเทรา	26	83
2	บางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค	ไทย	ฉะเชิงเทรา	4	-
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	ไทย	ชลบุรี	-	21
4	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	ไทย	ชลบุรี	8	36
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	ไทย	ชลบุรี	-	26
6	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	2	16
7	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	17	8
8	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ปี)	ไทย	ระยอง	4	12
9	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	ไทย	ชลบุรี	-	7
10	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	ไทย	ชลบุรี	-	14
11	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	ไทย	ชลบุรี	-	8
12	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	ไทย	ชลบุรี	-	22
13	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	ไทย	ชลบุรี	-	9
14	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	ไทย	ชลบุรี	6	9
15	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-7)	ไทย	สมุทรปราการ	30	47
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	ไทย	ปราจีนบุรี	-	8

ลำดับ	ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนคลังสินค้า	
				สินทรัพย์ของ FPT	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
23	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจน์ชอยุธยา)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	3
24	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ไทย	ชลบุรี	-	7
25	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	ไทย	ขอนแก่น	14	-
26	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	ไทย	ระยอง	11	-
27	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	ไทย	สมุทรสาคร	2	-
28	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	ไทย	ลำพูน	9	-
29	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลาส ไมล์ ฮับ (ปู่เจ้าสมิงพราย)	ไทย	สมุทรปราการ	11	-
30	คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ¹	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	-	1
31	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โครงการทิพย์ 9)	ไทย	สมุทรปราการ	-	9
32	คาราวัง (Karawang Warehouse)	อินโดนีเซีย	คาราวัง	45	-
33	มาคัสซาร์ (Makassar Warehouse)	อินโดนีเซีย	มาคัสซาร์	1	-
34	บันจาร์มาซิน (Banjamasin Warehouse)	อินโดนีเซีย	บันจาร์มาซิน	1	-

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

หมายเหตุ: ¹ รายการขายและเช่ากลับ

5.3.3 ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

FPT ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุน และทำให้เกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดย FPT มีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่จะสามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย

ทั้งนี้ อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการเช่า สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่าง ๆ ได้ และทำให้ FPT มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมาโครงการ Built-to-Suit ได้รับความสนใจเป็นอย่างดี โดย FPT ได้ส่งมอบอาคาร Built-to-Suit ทั้งสิ้น 2 อาคาร ได้แก่ อาคารในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 5) และอาคารในโครงการเฟรเซอร์ส

พรีอเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 7) ซึ่งมีพื้นที่โดยรวมทั้ง 2 อาคารอยู่ที่ 20,000 ตร.ม. อีกทั้งยังมีโครงการส่วนที่ยังอยู่ในแผนการพัฒนายอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

5.3.4 ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

FPT มีนโยบายลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20.0 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ FPT ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้ FPT มีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์

5.3.5 ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

FPT ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (ชื่อเดิมคือ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN) ซึ่ง FPT ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 FPT ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กอง ได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนหรือ TREIT หรือปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ หรือกองทรัสต์ FTREIT นอกจากนี้ ในปี 2567 กองทรัสต์ FTREIT ยังได้ซื้อทรัพย์สินจาก FPT อีก 30,812 ตร.ม. ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 50,600 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FPT จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับ FPT

5.3.6 การบริการอื่น ๆ

- การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า: FPT มีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้ FPT สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้
- การจัดการสาธารณูปโภค: FPT ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้คำแนะนำ และให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ครอบคลุม และตอบโต้กับความต้องการของลูกค้า
- การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ: FPT ให้ความช่วยเหลือลูกค้า ในเรื่องการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการบริษัท เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการ นอกจากนี้ FPT ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยบริการนี้ถือเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวกครบวงจรให้กับลูกค้าต่างชาติ (One-Stop-Service)
- บริการอื่น ๆ: ด้วยประสบการณ์ของ FPT ที่ยาวนานในธุรกิจ และมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้าในหลากหลายอุตสาหกรรม FPT จึงสามารถให้บริการ และความช่วยเหลือต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินธุรกิจตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

6. โครงสร้างรายได้

ในรอบผลการดำเนินงานปี 2568 (ตุลาคม 2567 - กันยายน 2568) งบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ ครอบคลุมรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง และรายได้จากค่าบริการจัดการ เป็นต้น โดยรายละเอียดโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ เป็นไปตามตารางด้านล่าง

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	2566		2567		2568	
	จำนวนเงิน	สัดส่วนต่อรายได้รวม	จำนวนเงิน	สัดส่วนต่อรายได้รวม	จำนวนเงิน	สัดส่วนต่อรายได้รวม
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	11,003.71	65.46%	9,173.56	62.74%	8,642.00	58.85%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,799.01	16.65%	3,159.56	21.61%	3,328.66	22.67%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566.90	3.37%	463.46	3.17%	383.94	2.61%
รายได้ค่าบริการจัดการ	714.65	4.25%	729.31	4.99%	763.93	5.20%
รายได้จากการลงทุน	81.00	0.48%	70.50	0.48%	176.26	1.20%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	-	-	179.27	1.23%	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482.29	2.87%	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028.78	6.12%	720.40	4.93%	1,330.37	9.06%
รายได้อื่น	133.14	0.79%	124.56	0.85%	60.79	0.41%
รวมรายได้	16,809.48	100.00%	14,620.61	100.00%	14,685.94	100.00%

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). งบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

อ้างอิงจากหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2568 รายได้จากบริษัท อารยะ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) มาจากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอารยะดิ อีสเทิร์น เกตเวย์ (ARAYA - The Eastern Gateway) จำนวนประมาณ 55 ไร่ คิดเป็นประมาณ 737 ล้านบาท โดยการลงทุนของบริษัทฯ ในโครงการดังกล่าวถือเป็นการลงทุนในลักษณะการร่วมค้า (Joint Ventures) ส่งผลให้ผลการดำเนินงานจากการขายที่ดินถูกรับรู้ในรูปแบบ “ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการร่วมค้า” ประมาณ 41 ล้านบาท ซึ่งมีได้ถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ของบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ NSC เสร็จสมบูรณ์ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อจำหน่าย รายได้ที่เกิดขึ้นจากรายการดังกล่าวจะถูกบันทึกบัญชีเป็น “รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม” โดยตรง ซึ่งถือเป็นการเพิ่มหมวดรายได้ประเภทใหม่ในโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ

7. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPT มีทุนจดทะเบียน 3,710,843,868 บาท ซึ่งมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,319,277,419 บาท ประกอบด้วยหุ้น 2,319,277,419 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด	1,009,531,269	43.53%
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	888,390,839	38.30%
3	DBS Bank Ltd. AC DBS Nominees - Pb Clients	115,501,515	4.98%
4	UOB Kay Hian (Hong Kong) Limited - Client Account	71,500,000	3.08%
5	Bank of Singapore Limited - THB SEG AC	38,191,034	1.65%
6	บริษัท เอ็มแอนด์ซี อินเตอร์ จำกัด	29,314,255	1.26%
7	บริษัท ซิตี วิลล่า จำกัด	23,429,147	1.01%
8	นาย ดิเรก วินิชบุตร	20,308,200	0.88%
9	CLSA Limited	13,500,000	0.58%
10	บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,660,035	0.33%
11	อื่น ๆ	101,951,125	4.40%
รวม		2,319,277,419	100.00%

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (30 กันยายน 2568). รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

8. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทของ FPT ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย ชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
2	นาย ฮั่ว เตียง ลิม	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ
3	นาย ปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ
4	นาย ชัย วินิชบุตร	กรรมการ
5	นาย โชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ
6	นาย ธนพล ศิริธนะชัย	กรรมการ
7	นาย ชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
8	นาย จิตพันธ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
9	นาง พุชยา มาทแล้ง	กรรมการอิสระ

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (31 ตุลาคม 2568). รายชื่อกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

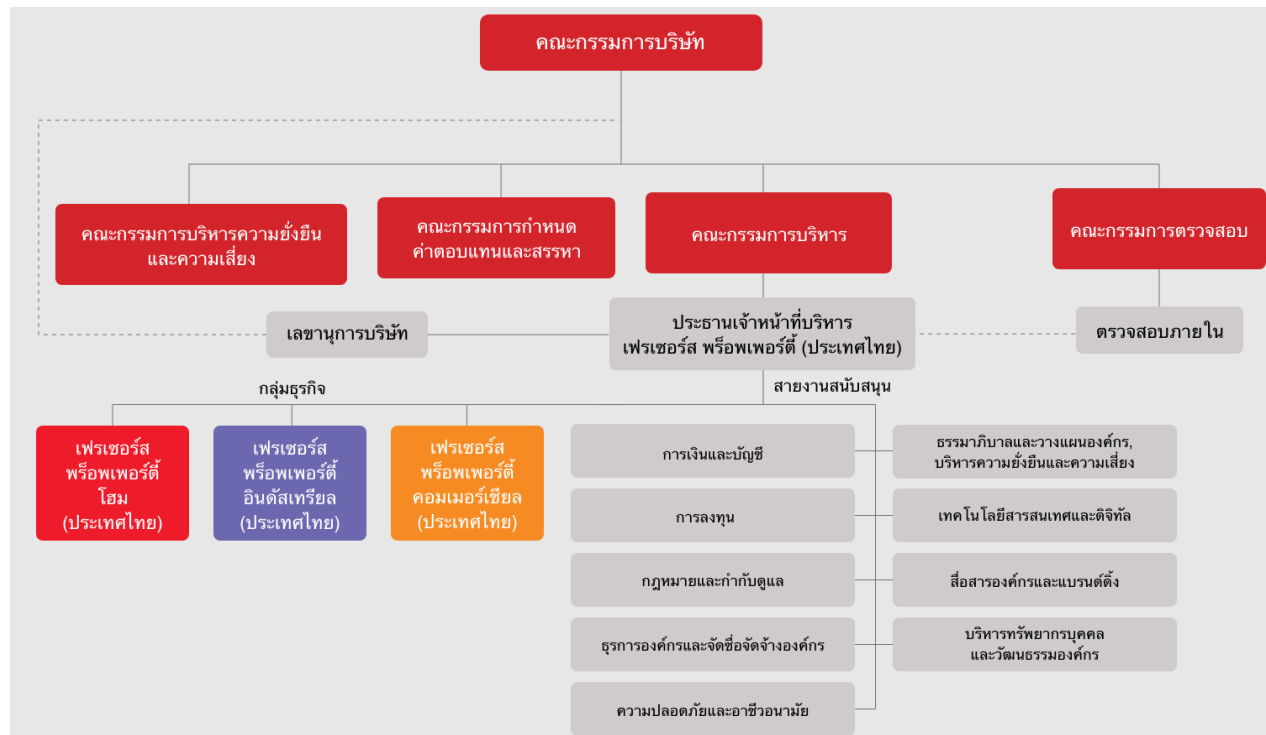
9. รายชื่อผู้บริหาร

ผู้บริหารของ FPT ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายฮั่ว เตียง ลิม	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายสมบุรณ์ วศินชัชวาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)
3	นายพิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการผู้จัดการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย)
4	นายภารัฐวณิช อุดมศิริ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ
5	นายอภิชาติ เสงวนิณชัย	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม
6	นายวิรัช มั่นเจริญพร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - สนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย 1

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (31 ตุลาคม 2568). รายชื่อผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

10. โครงสร้างองค์กร



ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), (2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ปี 2567 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน).

11. รายงานฐานะการเงินรวม และผลการดำเนินงานรวม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนรวม ที่ได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประกอบด้วย ฐานะการเงินรวม สำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และงบกำไรขาดทุนรวม สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568

11.1 ฐานะการเงินรวม

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2566 (30 ก.ย. 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2567 (30 ก.ย. 2567)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2568 (30 ก.ย. 2568)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,071.93	1.12%	1,230.29	1.27%	1,063.98	1.13%
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	8.98	0.01%	9.05	0.01%	9.13	0.01%
ลูกหนี้การค้า	691.37	0.72%	745.06	0.77%	699.14	0.74%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	577.58	0.60%	159.59	0.17%	175.15	0.19%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	0.02	0.00%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	75.20	0.08%	60.95	0.06%	57.20	0.06%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,813.11	35.27%	34,974.23	36.21%	33,447.12	35.63%
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	-	6.20	0.01%	34.66	0.04%
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	-	-	-	-	3.56	0.00%

รายการ	งบปี 2566 (30 ก.ย. 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2567 (30 ก.ย. 2567)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2568 (30 ก.ย. 2568)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	575.99	0.60%	590.27	0.61%	497.21	0.53%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	36,814.16	38.40%	37,775.65	39.11%	35,987.16	38.33%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	-	-	-	144.08	0.15%
เงินลงทุนในบริษัทรวม	10,900.40	11.37%	11,177.58	11.57%	11,201.17	11.93%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,232.82	2.33%	2,093.04	2.17%	2,119.37	2.26%
เงินลงทุนอื่น	182.85	0.19%	168.43	0.17%	2.06	0.00%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	920.10	0.96%	858.65	0.89%	3,152.74	3.36%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	81.92	0.09%	81.92	0.08%	99.04	0.11%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,029.29	41.75%	40,743.37	42.18%	37,505.06	39.95%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,740.96	3.90%	2,499.32	2.59%	2,415.51	2.57%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	99.16	0.10%	93.12	0.10%	103.12	0.11%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	590.81	0.62%	603.34	0.62%	720.52	0.77%
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	47.64	0.05%	3.68	0.00%	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	230.49	0.24%	493.13	0.51%	428.66	0.46%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	59,056.43	61.60%	58,815.56	60.89%	57,891.33	61.67%
รวมสินทรัพย์	95,870.59	100.00%	96,591.21	100.00%	93,878.49	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,891.89	4.06%	3,225.00	3.34%	3,250.00	3.46%
เจ้าหนี้การค้า	3,699.07	3.86%	3,540.70	3.67%	3,169.71	3.38%
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,162.19	1.21%	1,544.50	1.60%	963.71	1.03%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,977.15	3.11%	2,181.10	2.26%	1,248.60	1.33%
ส่วนของหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,168.54	6.43%	6,299.05	6.52%	9,106.90	9.70%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	344.63	0.36%	373.97	0.39%	194.90	0.21%
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	52.78	0.06%	53.41	0.06%	52.95	0.06%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	167.04	0.17%	150.23	0.16%	155.62	0.17%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	553.07	0.58%	511.11	0.53%	506.62	0.54%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	19,016.36	19.84%	17,879.07	18.51%	18,649.01	19.87%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,940.08	7.24%	8,744.34	9.05%	7,316.82	7.79%
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	599.57	0.63%	614.41	0.64%	629.21	0.67%
หุ้นกู้	26,225.47	27.36%	26,912.41	27.86%	24,836.87	26.46%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,202.43	3.34%	3,242.32	3.36%	3,509.34	3.74%
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	976.95	1.02%	925.12	0.96%	873.70	0.93%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	742.88	0.77%	705.75	0.73%	615.43	0.66%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	341.16	0.36%	318.68	0.33%	402.01	0.43%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	743.44	0.78%	775.41	0.80%	825.34	0.88%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	39,771.96	41.49%	42,238.45	43.73%	39,008.71	41.55%
รวมหนี้สิน	58,788.32	61.32%	60,117.52	62.24%	57,657.72	61.42%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	3,710.84	3.87%	3,710.84	3.84%	3,710.84	3.95%
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	2,319.28	2.42%	2,319.28	2.40%	2,319.28	2.47%

รายการ	งบปี 2566 (30 ก.ย. 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2567 (30 ก.ย. 2567)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2568 (30 ก.ย. 2568)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	25,818.62	26.93%	25,818.62	26.73%	25,818.62	27.50%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	1,698.36	1.77%	1,823.02	1.89%	1,915.26	2.04%
ยังไม่ได้จัดสรร	10,055.47	10.49%	10,475.05	10.84%	11,090.10	11.81%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(845.82)	(0.88%)	(1,466.93)	(1.52%)	(2,376.68)	(2.53%)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(2,274.29)	(2.37%)	(2,274.29)	(2.35%)	(2,274.29)	(2.42%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	36,771.63	38.36%	36,694.75	37.99%	36,492.30	38.87%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	310.64	0.32%	(221.06)	(0.23%)	(271.53)	(0.29%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	37,082.27	38.68%	36,473.69	37.76%	36,220.77	38.58%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	95,870.59	100.00%	96,591.21	100.00%	93,878.49	100.00%

11.2 งบกำไรขาดทุนรวม

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2566 (1 ต.ค. 2565 – 30 ก.ย.2566)	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	งบปี 2567 (1 ต.ค. 2566 – 30 ก.ย.2567)	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	งบปี 2568 (1 ต.ค. 2567 – 30 ก.ย.2568)	สัดส่วนต่อ รายได้รวม
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	11,003.71	65.46%	9,173.56	62.74%	8,642.00	58.85%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,799.01	16.65%	3,159.56	21.61%	3,328.66	22.67%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566.90	3.37%	463.46	3.17%	383.94	2.61%
รายได้ค่าบริการจัดการ	714.65	4.25%	729.31	4.99%	763.93	5.20%
รายได้จากการลงทุน	81.00	0.48%	70.50	0.48%	176.26	1.20%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482.29	2.87%	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	179.27	1.23%	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028.78	6.12%	720.40	4.93%	1,330.37	9.06%
รายได้อื่น	133.14	0.79%	124.56	0.85%	60.79	0.41%
รวมรายได้	16,809.48	100.00%	14,620.61	100.00%	14,685.94	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	7,903.94	47.02%	6,794.78	46.47%	6,919.55	47.12%
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,249.28	7.43%	1,384.47	9.47%	1,482.44	10.09%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	318.19	1.89%	250.50	1.71%	198.17	1.35%
ต้นทุนค่าการจัดการ	515.21	3.06%	498.34	3.41%	513.18	3.49%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,072.47	6.38%	989.71	6.77%	957.40	6.52%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,575.57	15.32%	1,991.12	13.62%	2,082.85	14.18%
รวมค่าใช้จ่าย	13,634.65	81.11%	11,908.92	81.45%	12,153.58	82.76%
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,174.83	18.89%	2,711.70	18.55%	2,532.35	17.24%
ต้นทุนทางการเงิน	(1,163.34)	(6.92%)	(1,233.23)	(8.43%)	(1,272.05)	(8.66%)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยัง ไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	286.20	1.70%	362.20	2.48%	437.13	2.98%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,297.69	13.67%	1,840.67	12.59%	1,697.43	11.56%
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(437.11)	(2.60%)	(373.66)	(2.56%)	(242.90)	(1.65%)
กำไรสำหรับปี	1,860.57	11.07%	1,467.01	10.03%	1,454.53	9.90%
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,851.56	11.01%	1,438.03	9.84%	1,460.76	9.95%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9.02	0.05%	28.99	0.20%	(6.23)	(0.04%)
กำไรสำหรับปี	1,860.57	11.07%	1,467.01	10.03%	1,454.53	9.90%
กำไรสำหรับปี	1,860.57	11.07%	1,467.01	10.03%	1,454.53	9.90%

11.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 93,878.49 ล้านบาท ลดลง 2,712.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.81 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,238.31 ล้านบาท จากการขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อการอุตสาหกรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 96,591.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 720.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.75 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์มีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีมูลค่ารวม 34,974.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,161.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.43 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนการจัดประเภทของโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ จากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มาเป็นอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย เพื่อให้สอดคล้องกับแผนในการพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ในอนาคต
- เงินลงทุนในบริษัทร่วม เงินทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีมูลค่ารวม 13,439.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.92 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มเติมในกองทรัสต์ GVREIT และกองทรัสต์ FTREIT
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ประกอบด้วยอาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่า และอาคารสำนักงานให้เช่ามูลค่ารวม 40,743.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 714.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.78 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างเสร็จเพิ่มเติมทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบาย China Plus One ซึ่งผลักดันให้เกิดแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 57,657.72 ล้านบาท ลดลง 2,459.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.09 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมสัญญาเช่า) 1,587.91 ล้านบาท จากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ลดลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 60,117.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,329.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.26 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเป็นผลมากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- เจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีมูลค่ารวม 3,540.70 ล้านบาท ลดลง 158.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.28 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยเจ้าหนี้ส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยและโรงงานคลังสินค้าให้เช่า

- หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมสัญญาเช่า) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีมูลค่ารวม 47,976.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,173.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.51 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นผลมาจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการขยายกิจการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 36,220.77 ล้านบาท ลดลง 252.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.69 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 36,473.69 ล้านบาท ลดลง 608.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.64 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบในการแปลงค่าเงินจากหน่วยงานต่างประเทศตามการแข็งค่าของค่าเงินบาท รวมถึงการซื้อส่วนได้เสียใน SLP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพิ่มเติม เป็นผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินปรับตัวลดลง

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 14,685.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.45 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 8,642.00 ล้านบาท ลดลง 531.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.79 จากปี 2566 เนื่องจากสถานะตลาดที่ยังคงเผชิญแรงกดดันจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาด
- รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 3,328.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 169.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.35 จากปี 2566 จากความต้องการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนต่อเนื่อง จากการย้ายฐานการผลิตมายังประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
- รายได้จากธุรกิจโรงแรม สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 383.94 ล้านบาท ลดลง 79.52 ล้านบาทหรือร้อยละ 17.16 จากปี 2566 เนื่องจากการยุติการดำเนินงานของโรงแรม เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury
- รายได้จากการบริหารจัดการ สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 763.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.62 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.75 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการบริหารสินทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ FTREIT

นอกจากนี้ยังมีรายได้อื่น ๆ ได้แก่

- กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 1,330.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 609.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.67 จากปี 2567 เป็นผลจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ FTREIT รวมถึงการขายที่ดินและโรงงานในเขตอุตสาหกรรมแก่บุคคลภายนอก

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 14,620.61 ล้านบาท ลดลง 2,188.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.02 จากปี 2566 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 9,173.56 ล้านบาท ลดลง 1,830.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.63 จากปี 2566 มีสาเหตุมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ยังได้รับอัตราดอกเบี้ยและหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ
- รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 3,159.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 360.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.88 จากปี 2566 มีสาเหตุมาจากการขยาย China Plus One ซึ่งผลักดันให้เกิดแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน ทำให้ความต้องการโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่และการปรับตัวดีขึ้นของอัตราค่าเช่าในอาคารสีลมเอง
- รายได้จากรุทกิจโรงแรม สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 463.46 ล้านบาท ลดลง 103.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.25 จากปี 2566 มีสาเหตุมาจากการยุติการดำเนินงานของโรงแรม เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เมื่อเดือนธันวาคม 2566 เพื่อเตรียมพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury
- รายได้จากการบริหารจัดการ สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 729.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.05 จากปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการ

นอกจากนี้ยังมีรายได้อื่น ๆ ได้แก่

- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 179.27 ล้านบาท จากการปรับโครงสร้างการลงทุนในบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด
- กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 720.40 ล้านบาท ลดลง 308.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.98 จากปี 2566 มีสาเหตุมาจากการขายโรงงานและที่ดินให้แก่กองทรัสต์ FTREIT และหน่วยงานอื่น ๆ
- รายได้อื่น ๆ สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 124.56 ล้านบาท ลดลง 8.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.44 จากปี 2566

ค่าใช้จ่าย

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวม 12,153.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 244.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.05 จากปี 2567 โดยสามารถสรุปรายละเอียดค่าใช้จ่าย ได้ดังต่อไปนี้

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 6,919.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.77 หรือร้อยละ 1.84 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุมาจากการตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยซึ่งประเมินจากมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้ในอนาคตที่ลดลงตามสถานะตลาดที่ชะลอตัว
- ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 1,482.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.08 จากปี 2567
- ต้นทุนธุรกิจโรงแรม สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 198.17 ล้านบาท ลดลง 52.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.89 จากปี 2567
- ต้นทุนค่าการจัดการ สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 513.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.98 จากปี 2567
- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 957.40 ล้านบาท ลดลง 32.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.26 จากปี 2567

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2568 มีมูลค่ารวม 2,082.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.61 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมตามมูลค่ายุติธรรมที่ลดลง
สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวม 11,908.92 ล้านบาท ลดลง 1,725.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.66 จากปี 2566 โดยสามารถสรุปรายละเอียดค่าใช้จ่ายได้ดังต่อไปนี้
- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 6,794.78 ล้านบาท ลดลง 1,109.16 หรือร้อยละ 14.03 จากปี 2566
- ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 1,384.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.82 จากปี 2566
- ต้นทุนธุรกิจโรงแรม สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 250.50 ล้านบาท ลดลง 67.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.27 จากปี 2566
- ต้นทุนค่าการจัดการ สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 498.34 ล้านบาท ลดลง 16.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.27 จากปี 2566
- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 989.71 ล้านบาท ลดลง 82.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.72 จากปี 2566
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2567 มีมูลค่ารวม 1,991.12 ล้านบาท ลดลง 584.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.69 จากปี 2566 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายพิเศษจากการตั้งด้อยค่าของโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ในปี 2566

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินรวม 1,272.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.15 จากปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากอัตราต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินรวม 1,233.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 69.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.01 จากปี 2566 เป็นผลมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น

กำไรสุทธิ

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 1,454.53 ล้านบาท ลดลง 12.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.85 จากปี 2567 โดยกำไรในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ 1,460.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.58 จากปี 2567

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 1,467.01 ล้านบาท ลดลง 393.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.15 จากปี 2566 มีสาเหตุหลักมาจากรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่ลดลง 1,830.15 ล้านบาท ตามสภาพตลาดที่ท้าทาย ในขณะที่รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น 360.55 ล้านบาท รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น 76.00 ล้านบาท

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

NSC ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 เดิมชื่อ บริษัท คอนเซพ แลนด์ 2 จำกัด จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 มีทุนจดทะเบียน 40.00 ล้านบาท ประกอบกิจการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และทำสัญญาให้เช่าที่ดินระยะสั้น

2. ข้อมูลทั่วไปของ NSC

ชื่อบริษัท	บริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบกิจการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และทำสัญญาให้เช่าที่ดินระยะสั้น
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105551109371
ที่ตั้งบริษัท	288-288/1-9 ถนนสุรวงศ์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียน	40.00 ล้านบาท (ราคาหุ้นละ 10 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	40.00 ล้านบาท (ราคาหุ้นละ 10 บาท)

ที่มา: บริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

NSC ซึ่งประกอบกิจการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และทำสัญญาให้เช่าที่ดินระยะสั้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าบริเวณ ตำบลหนองเสือช้าง อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี ณ สิ้นเดือนกันยายน 2568 มีทรัพย์สินหลักเป็นที่ดินเปล่าจำนวนทั้งหมด 24 แปลง เนื้อที่รวม 2,211 ไร่ 40 ตร.ว. ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินเปล่า 2 กลุ่มหลัก ได้แก่

- **ที่ดินกลุ่มที่ 1** ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 22 ฉบับ และที่ดินประเภท ท.ค. 1 แปลง (ที่ดินที่อยู่ในการครอบครองโดยไม่มีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ประมาณ 30.25 ไร่) โดยมีพื้นที่ตามโฉนดที่ดินรวม 1,344 ไร่ 0 งาน 92 ตร.ว. (537,692 ตร.ว. หรือ 2,150,768 ตร.ม.) และมีพื้นที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง 27 ไร่ 3 งาน 80 ตร.ว. (11,180 ตร.ว. หรือ 44,720 ตร.ม.) ที่ดินมีรูปร่างไม่สม่ำเสมอ โดยมีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 760 เมตร และ 480 เมตร ติดถนนสาธารณะที่ไม่ได้ระบุชื่อ และ 492 เมตร ติดถนนหนองปลาไหล – ลาดกระบัง (ทางหลวงหมายเลข 3245)
- **ที่ดินกลุ่มที่ 1** ตั้งอยู่บนถนนชนบทหมายเลข 3061 (ถนนหนองใหญ่ – ห้วยมะระ) ทางด้านเหนือ และถนนหลวงหมายเลข 3245 (ถนนหนองปลาไหล – ลาดกระบัง) และถนนสาธารณะที่ไม่ได้ระบุชื่อทางด้านใต้ ภายในตำบลหนองเสือช้าง อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่ห่างจากสี่แยกถนนหลวงหมายเลข 3245 (ถนนหนองปลาไหล – ลาดกระบัง) และถนนหลวงหมายเลข 344 (ถนนบ้านบึง – แกลง) ไปทางด้านตะวันตกประมาณ 4.7 กิโลเมตร และตั้งอยู่ห่างจากสี่แยกถนนหลวงหมายเลข 3245 (ถนนหนองปลาไหล – ลาดกระบัง) และถนนชนบทหมายเลข 3007 ไปทางด้านเหนือประมาณ 5.5 กิโลเมตร
- **ที่ดินกลุ่มที่ 2** ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 2 ฉบับ มีพื้นที่ตามโฉนดที่ดินรวม 866 ไร่ 3 งาน 48 ตร.ว. (346,748 ตร.ว. หรือ 1,386,992 ตร.ม.) และมีพื้นที่อยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง 63 ไร่ 3 งาน 20 ตร.ว. (25,520 ตร.ว. หรือ 102,080 ตร.ม.) ที่ดินมีรูปร่างไม่สม่ำเสมอ โดยมีหน้ากว้างติดถนนบ้านบึง – แกลง (ทางหลวงหมายเลข 344) ประมาณ 907 เมตร และมีหน้ากว้างติดถนนชนบทหมายเลข 3061 ประมาณ 1,241 เมตร

ที่ดินกลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่บนถนนหลวงหมายเลข 344 (ถนนบ้านบึง – แกลง) ทางด้านเหนือ และถนนชนบท หมายเลข 3061 (ถนนหนองใหญ่ – ห้วยมะระ) ทางด้านใต้ ภายในตำบลหนองเสือช้าง อำเภอนองใหญ่ และ ตำบลหนองอิรุณ อำเภอนสนิม จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่ห่างจากสี่แยกถนนหลวงหมายเลข 344 (ถนนบ้านบึง – แกลง) และถนนหลวงหมายเลข 331 (ถนนสัดหีบ – เขาคินซอน) ไปทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 12.7 กิโลเมตร

4. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ 31 ตุลาคม 2568 NSC มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 40.00 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นจำนวน 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท ทั้งนี้ โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด	1,600,000	40.00
2	บริษัท สยามประชากร จำกัด	1,200,000	30.00
3	บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด	1,200,000	30.00
รวม		4,000,000	100.00

ที่มา: บริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด

5. รายชื่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการ NSC ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล
1	นายสมหวัง เต็มพรสิน
2	นายจักรวาล รอดสัตว์
3	นายครุฑิต สมจิต
4	นายจิรพงษ์ ศรีเจริญ
5	นางสาวมาลัย อุดมนิติรัตน์
6	นางสาวอัญชลี เตมียักษ์
7	นางดวงใจ ดำรงวงศ์สกุล

ที่มา: บริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด

6. รายงานฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทานโดยบริษัท เอเอสอี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ประกอบด้วย งบฐานะการเงิน สำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สำหรับงวด 10 เดือนปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2568 และ งบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 สำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 และสำหรับงวด 10 เดือนปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ตุลาคม 2568¹⁶

¹⁶ งบฐานะการเงินของ NSC และงบกำไรขาดทุนของ NSC ณ 31 ตุลาคม 2568 เป็นเพียงงบการเงินภายในของ NSC เท่านั้น จึงไม่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแต่อย่างใด

6.1 งบฐานะการเงิน

หน่วย: พันบาท

รายการ	งบปี 2566 (31 ธ.ค. 2566)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2567 (31 ธ.ค. 2567)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม	งบ 10 เดือน ปี 2568 (31 ต.ค. 2568)	ร้อยละต่อ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	160.09	0.08%	235.54	0.12%	78.40	0.02%
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	0.10%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	642.92	0.32%	642.95	0.32%	321.50	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	803.01	0.39%	878.49	0.43%	399.90	0.13%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนระยะยาว	0.79	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน	203,163.10	99.61%	203,163.10	99.57%	316,888.67	99.87%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	203,163.88	99.61%	203,163.10	99.57%	316,888.67	99.87%
รวมสินทรัพย์	203,966.89	100.00%	204,041.59	100.00%	317,288.57	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้า	-	0.00%	7.70	0.00%	-	0.00%
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	143.37	0.07%	199.14	0.10%	1,421.60	0.45%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	166,610.00	81.68%	166,944.04	81.82%	290,710.90	91.62%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	166,753.37	81.76%	167,150.88	81.92%	292,132.50	92.07%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินค้ำประกันค่าเช่า	1,607.25	0.79%	1,607.25	0.79%	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,607.25	0.79%	1,607.25	0.79%	-	-
รวมหนี้สิน	168,360.62	82.54%	168,758.13	82.71%	292,132.50	92.07%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	40,000.00	19.61%	40,000.00	19.60%	40,000.00	12.61%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(4,393.73)	(2.15%)	(4,716.54)	(2.31%)	(14,843.93)	(4.68%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	35,606.27	17.46%	35,283.46	17.29%	25,156.07	7.93%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	203,966.89	100.00%	204,041.59	100.00%	317,288.57	100.00%

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะทางการเงินของ NSC ณ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 นั้นได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว อย่างไรก็ตาม งบแสดงฐานะทางการเงินของ NSC ณ 31 ตุลาคม 2568 เป็นเพียงงบการเงินภายในของ NSC เท่านั้น จึงไม่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแต่อย่างใด

6.2 งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

รายการ	งบปี 2566 (1 ม.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566)	งบปี 2567 (1 ม.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567)	งบ 10 เดือน ปี 2568 (1 ม.ค. 2568 – 31 ต.ค. 2568)
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,429.00	6,429.00	-
รายได้อื่น	1.32	3.93	1.42
รายได้รวม	6,430.32	6,432.93	1.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(590.50)	(560.75)	(1,671.10)
ค่าใช้จ่ายรวม	(590.50)	(560.75)	(1,671.10)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	5,839.82	5,872.19	(1,669.68)
ต้นทุนทางการเงิน	(6,101.86)	(6,195.01)	(8,457.70)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด/ปี	(262.04)	(322.82)	(10,127.38)

หมายเหตุ: งบกำไรขาดทุนของ NSC ณ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 นั้นได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว อย่างไรก็ตาม งบกำไรขาดทุนของ NSC ณ 31 ตุลาคม 2568 เป็นเพียงงบการเงินภายในของ NSC เท่านั้น จึงไม่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแต่อย่างใด

6.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 NSC มีสินทรัพย์รวม 317.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.50 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเป็นผลมาจากรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 มีมูลค่ารวม 0.08 ล้านบาท ลดลง 0.16 ล้านบาท หรือร้อยละ 66.72 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นบัญชีเงินฝากจากธนาคารกสิกรจำนวน 2 บัญชี ประเภทออมทรัพย์ และกระแสรายวัน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 มีมูลค่ารวม 316.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.98 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากการซื้อที่ดินใหม่เพื่อทำนาคมอุตสาหกรรม จำนวน 2 แปลง เป็นที่ดินตำบลหนองเสือช้าง อำเภอนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 51 ไร่ 2 งาน 73 ตร.ว.

ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 มีมูลค่ารวม 0.32 ล้านบาท ลดลง 3.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 50 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นรายการภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่หักจากรายได้ค่าเช่า และดอกเบี้ยรับที่ขอคืนจากกรมสรรพากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 NSC มีสินทรัพย์รวม 204.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.04 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเป็นผลมาจากรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่า 0.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.13 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นบัญชีเงินฝากจากธนาคารสิทธิกรจำนวน 2 บัญชี เป็นบัญชีประเภทออมทรัพย์และกระแสรายวัน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 NSC มีหนี้สินรวม 292.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 123.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 73.11 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเป็นผลมาจากรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 มีมูลค่ารวม 1.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 613.86 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นดอกเบี้ยเงินกู้จากเจริญวรรณสิริ และทีทีซี ภูมิพัฒน์ ภาษี หัก ณ ที่จ่ายจากดอกเบี้ยเงินกู้ ค่าสอบบัญชีค้างจ่ายจากบริษัท เอเอสอี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด และค่าธรรมเนียมค้างจ่ายรังวัดที่ดินส่วนที่เหลือกับบริษัท ที่ปรึกษา โขคมงคล จำกัด

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 มีมูลค่ารวม 290.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 123.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.14 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากในระหว่างปี NSC กู้เงินจากเจริญวรรณสิริ 114.03 ล้านบาท มีดอกเบี้ยจ่าย 5.55 ล้านบาท และกู้เงินจากทีทีซี ภูมิพัฒน์ 290.71 ล้านบาททั้งนี้ NSC มีการนำเงินกู้ดังกล่าวชำระคืนเงินกู้จากเจริญวรรณสิริ มูลค่าทั้งหมด 286.53 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 NSC มีหนี้สินรวม 168.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.24 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเป็นผลมาจากรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่ารวม 0.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.90 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นดอกเบี้ยเงินกู้จากเจริญวรรณสิริ และทีทีซี ภูมิพัฒน์ ภาษี หัก ณ ที่จ่ายจากดอกเบี้ยเงินกู้ ค่าสอบบัญชีค้างจ่ายจากบริษัท เอเอสอี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด และค่าธรรมเนียมค้างจ่ายรังวัดที่ดินในส่วนที่เหลือกับบริษัท ที่ปรึกษา โขคมงคล จำกัด

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่ารวม 166.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.20 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากในระหว่างปี NSC กู้เงินจากเจริญวรรณสิริ 169.82 ล้านบาท โดยนำเงินกู้ดังกล่าวมาจ่ายคืนแก่บริษัท ทีทีซี แลนด์ คอมเมอร์เชียล จำกัด มูลค่าทั้งหมด 166.61 ล้านบาท และจ่ายคืนแก่เจริญวรรณสิริ 2.88 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 NSC มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 25.16 ล้านบาท ลดลง 10.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.70 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 10.13 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 NSC มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 35.28 ล้านบาท ลดลง 0.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.91 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 0.32 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับงวด 10 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2568 NSC มีรายได้รวม 1,419.21 บาท ลดลง 6.43 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 99.98 จากปี 2567 เนื่องจากการไม่มีการต่อระยะสัญญาเช่าที่ดินทำให้ขาดรายได้หลักจากการให้เช่าที่ดิน

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 NSC มีรายได้รวม 6.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,608.75 บาท หรือร้อยละ 0.04 จากปี 2566 โดยมีรายได้หลักมาจากการให้เช่าที่ดิน 6.43 ล้านบาท สำหรับรายได้อื่นมาจากดอกเบี้ยรับจาก บัญชีเงินฝากธนาคาร 3,933.47 บาท

ค่าใช้จ่าย

สำหรับงวด 10 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2568 NSC มีค่าใช้จ่ายรวม 1.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.11 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 198.01 จากปี 2567 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมในการรังวัดที่ดินจากบริษัท ที่ปรึกษา โศคมงคล จำกัด 0.94 ล้านบาท และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 0.16 ล้านบาท

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 NSC มีค่าใช้จ่ายรวม 0.56 ล้านบาท ลดลง 0.03 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.04 จากปี 2566 โดย NSC มีค่าใช้จ่ายหลัก คือ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าโดยบริษัท โกลเด้นเวลธ์ จำกัด 0.54 ล้านบาท และค่าสอบบัญชี 0.02 ล้านบาท ซึ่งต้องจ่ายเป็นประจำทุกปี

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 10 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2568 NSC มีต้นทุนทางการเงิน 8.46 ล้าน เพิ่มขึ้น 2.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.52 จากปี 2567 เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 400.08 ล้านบาท และสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 NSC มีต้นทุนทางการเงิน 6.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.53 จากปี 2566 เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น 169.00 ล้านบาท

ขาดทุนสุทธิ

สำหรับงวด 10 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2568 NSC ขาดทุนสุทธิ 10.13 ล้านบาท และสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 NSC ขาดทุนสุทธิ 0.32 ล้านบาท โดยในปี 2567 NSC ขาดทุนสุทธิเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายอย่าง ต้นทุนทางการเงินมากกว่ารายได้ ในขณะที่ปี 2568 NSC ไม่ได้ปล่อยเช่าที่ดินทำให้ขาดรายได้หลักประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้มีขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงิน และขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2567

เอกสารแนบ 4: สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินของบริษัท หนองเสือช้าง ชลบุรี จำกัด โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ NSC ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ จำนวน 2 ราย ดังนี้

1. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
2. บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินทั้งสองรายได้พิจารณามูลค่าสำหรับที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์จำนวนทั้งหมด 24 แปลง เนื้อที่ดินทั้งหมด 2,211.10 ไร่ ซึ่งไม่รวมที่ดินประเภท ท.ค. จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินประมาณ 30.25 ไร่ ทั้งนี้ สรุปสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระแต่ละราย ดังนี้

1. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินทรัพย์สิน โดยสรุปวิธีการประเมินและสมมติฐาน ดังนี้

โครงการ/ที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
กลุ่มที่ 1			
ตั้งอยู่บนถนนปลวกแดง – หนองใหญ่ (ทางหลวงหมายเลข 3245) บริเวณกิโลเมตรที่ 31 และทางหลวงชนบทหมายเลข 3061 (ถนนหนองใหญ่ – ห้วยมะระ) ห่างจากถนนชลบุรี – แกลง (ทางหลวงหมายเลข 344) ประมาณ 1.7 กิโลเมตร บริเวณกิโลเมตรที่ 46+700 - เนื้อที่ 1,316.11 ไร่	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method of Valuation) ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568	ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดโดยเทคนิคการปรับค่าในตาราง (Comparative Method - Grid Adjustment Technique) เพื่อแสดงมูลค่าของกลุ่มที่ดินกลุ่มที่ 1 ตามปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ 2.00 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1: ตั้งอยู่บนทางหลวงชนบทหมายเลข 3101 และถนนบ้านหนองไผ่แก้ว – บ้านหนองประดู่ - เนื้อที่ 1,180.00 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.27 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2: ตั้งอยู่บนถนนมาบปู่ – ระยอง (ทางหลวงหมายเลข 3574) - เนื้อที่ 1,214.41 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.32 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3: ตั้งอยู่บนถนนบ้านบึง – แกลง (ทางหลวงหมายเลข 344) และทางหลวงชนบทหมายเลข 3101 - เนื้อที่ 201.32 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.27 ล้านบาท/ไร่	2,632.21
พื้นที่ที่อยู่ใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดิน - เนื้อที่ 28.13 ไร่		ราคาประเมินที่ดิน: 400,000 บาท/ไร่ ซึ่งพิจารณาราคาที่ร้อยละ 20 ของพื้นที่ส่วนนอกแนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดิน ของที่ดินกลุ่มที่ 2	11.25
กลุ่มที่ 2			

โครงการ/ที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
ตั้งอยู่บนถนนชลบุรี – แกลง (ทางหลวงหมายเลข 344) บริเวณกิโลเมตรที่ 45 ห่างจากถนนสัตหีบ – ฉะเชิงเทรา (ทางหลวงหมายเลข 331) ประมาณ 13 กิโลเมตร - เนื้อที่ 803.00 ไร่	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method of Valuation) ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568	ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดโดยเทคนิคการปรับค่าในตาราง (Comparative Method - Grid Adjustment Technique) เพื่อแสดงมูลค่าของกลุ่มที่ดินกลุ่มที่ 1 ตามปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ 2.30 ล้านบาท/ไร่ - ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1: ตั้งอยู่บนทางหลวงชนบทหมายเลข 3101 และถนนบ้านหนองไผ่แก้ว – บ้านหนองประดู่ - เนื้อที่ 1,180.00 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.27 ล้านบาท/ไร่ - ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2: ตั้งอยู่บนถนนมาบปู่ – ระยอง (ทางหลวงหมายเลข 3574) - เนื้อที่ 1,214.41 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.32 ล้านบาท/ไร่ - ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3: ตั้งอยู่บนถนนบ้านบึง – แกลง (ทางหลวงหมายเลข 344) และทางหลวงชนบทหมายเลข 3101 - เนื้อที่ 201.32 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.27 ล้านบาท/ไร่	1,846.90
พื้นที่ที่อยู่ใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดิน - เนื้อที่ 63.87 ไร่		ราคาประเมินที่ดิน: 460,000 บาท/ไร่ ซึ่งพิจารณาราคาที่ร้อยละ 20 ของพื้นที่ส่วนนอกแนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดินของที่ดินกลุ่มที่ 2	29.38
รวม - เนื้อที่ 2,211.10 ไร่			4,519.74
ปรับค่าประมาณเป็น			4,519.80

คำอธิบาย	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3	ทรัพย์สินประเมิน (กลุ่ม 2)
ที่ตั้ง	บนถนนชนบทหมายเลข 3101 และบ้านหนองไผ่แก้ว – บ้านหนองประดู่ น้อย	บนถนนมาบปู่ – ถนนระยอง (ทางหลวงหมายเลข 3574)	บนถนนบ้านบึง – แกลง (ทางหลวงหมายเลข 344)	บนถนนชลบุรี – แกลง (ทางหลวงหมายเลข 344)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ขนาดที่ดิน (ไร่)	1,180.000	1,214.411	201.315	866.870
รูปร่างที่ดิน	ไม่เป็นรูปทรง (Irregular)	ไม่เป็นรูปทรง (Irregular)	ไม่เป็นรูปทรง (Irregular)	ไม่เป็นรูปทรง (Irregular)
ความกว้างด้านหน้าที่ดิน (เมตร)	1,920.00	3,000.00	1,470.00	1,675.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	-0.50	-0.50	-0.50	0.00
ผังเมืองเขต EEC	เขตพัฒนาอุตสาหกรรม	เขตพัฒนาอุตสาหกรรม	ชุมชนชนบท	เขตพัฒนาอุตสาหกรรม และชุมชนชนบท
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม/ที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรม
ภาพแผนที่				
ภาพที่ดิน				
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	2,750,000	3,500,000	3,500,000	-
ราคาขายที่คาดการณ์ (บาท/ไร่)	2,000,000	2,800,000	3,000,000	-
ราคาซื้อขายจริง (บาท/ไร่)	-	-	-	-
วันที่ (Date)	ตุลาคม 2568	ตุลาคม 2568	ตุลาคม 2568	-
ปรับค่าตัด-ถมดิน (บาท/ไร่)	30,000	30,000	30,000	-
รวมการปรับปรุงเบื้องต้นทั้งหมด (บาท/ไร่)	2,030,000	2,830,000	3,030,000	-
การวิเคราะห์ปัจจัย (Factor Analysis)				
ทำเล การเข้าถึง และสภาพแวดล้อม	7%	-20%	0%	-
ขนาดและพื้นที่ดิน	5%	5%	-20%	-
รูปร่างที่ดิน	0%	0%	0%	-
ความกว้างด้านหน้าที่ดิน	2%	-1%	-10%	-
ศักยภาพของที่ดิน	0%	0%	0%	-
ข้อจำกัดด้านกฎระเบียบและการพัฒนา	-2%	-2%	5%	-
รวมการปรับตามปัจจัย	12%	-18%	-25%	-
ราคาปรับปรุงสุดท้าย (บาท/ไร่)	2,273,600	2,320,600	2,272,500	-
ราคาก่อสร้างหน้าดิน (บาท/ไร่)	1,324,815	554,259	405,555	-
ราคาก่อสร้างหน้าดินรวม (บาท/ไร่)	2,284,629			
ราคาสุดท้ายพิเศษ (บาท/ไร่)	2,300,000			

ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Comparative Method of Valuation) เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาด เป็นสำคัญ โดยอ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินทั้งทำเลที่ตั้ง ขนาด แปลงที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ศักยภาพในการพัฒนา รวมถึงประโยชน์ใช้สอยของที่ดิน ดังนั้น ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ

2. บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินทรัพย์สิน โดยสรุปวิธีการประเมินและสมมติฐาน ดังนี้

โครงการ/ที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
กลุ่มที่ 1			
ตั้งอยู่บนทางหลวงชนบทหมายเลข 3061 (ถนนหนองใหญ่ – ห้วยมะระ) ทางด้านทิศเหนือ และถนนทางหลวงหมายเลข 3245 (ถนนหนองปลาไหล – ลาตกระทิง) รวมถึงถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อทางด้านทิศใต้ อยู่ในพื้นที่ตำบลหนองเสือช้าง อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี - เนื้อที่ 1,316.28 ไร่	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568	อ้างอิงจากการพิจารณาเปรียบเทียบที่ดินเปล่า ที่มีลักษณะคล้ายกับทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ 2.00 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลตลาดที่ 1: ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมเอเชียคลีนชลบุรี - เนื้อที่ 57.79 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.06 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลตลาดที่ 2: ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมยามาโตะประเทศไทย - เนื้อที่ 43.45 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.63 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลตลาดที่ 3: ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมโรจนะหนองใหญ่ - เนื้อที่ 314.05 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.37 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลตลาดที่ 4: ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ - เนื้อที่ 1,171.42 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.08 ล้านบาท/ไร่	2,632.56
พื้นที่ที่อยู่ใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดิน - เนื้อที่ 27.95 ไร่		ราคาประเมินที่ดิน: 600,000 บาท/ไร่ ซึ่งพิจารณาราคาที่ร้อยละ 30 ของพื้นที่ส่วนนอกแนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดิน ของที่ดินกลุ่มที่ 1	16.77
กลุ่มที่ 2			
ตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 344 (ถนนบ้านบึง – แกลง) ทางด้านทิศเหนือ และทางหลวงชนบทหมายเลข 3061 (ถนนหนองใหญ่ – ห้วยมะระ) ทางด้านทิศใต้ อยู่ในพื้นที่ตำบลหนองเสือช้าง อำเภอหนองใหญ่ และตำบลหนองอิฐ อำเภอพนสนิม จังหวัดชลบุรี - เนื้อที่ 803.07 ไร่	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568	อ้างอิงจากการพิจารณาเปรียบเทียบที่ดินเปล่า ที่มีลักษณะคล้ายกับทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งมีราคาประเมินเท่ากับ 2.28 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลตลาดที่ 1: ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมเอเชียคลีนชลบุรี - เนื้อที่ 57.79 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.06 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลตลาดที่ 2: ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมยามาโตะประเทศไทย - เนื้อที่ 43.45 ไร่	1,831.00

โครงการ/ที่ตั้ง	วิธีประเมิน	สมมติฐาน	มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)
		- ราคาหลังปรับปรุง 2.63 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลตลาดที่ 3: ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมโรจนะหนองใหญ่ - เนื้อที่ 314.05 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.37 ล้านบาท/ไร่ • ข้อมูลตลาดที่ 4: ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ - เนื้อที่ 1,171.42 ไร่ - ราคาหลังปรับปรุง 2.08 ล้านบาท/ไร่	
พื้นที่ที่อยู่ใต้แนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดิน - เนื้อที่ 63.80 ไร่		ราคาประเมินที่ดิน: 684,000 บาท/ไร่ ซึ่งพิจารณาราคาที่ร้อยละ 30 ของพื้นที่ส่วนนอกแนวสายส่งไฟฟ้าแรงสูง และท่อก๊าซธรรมชาติใต้ดิน ของที่ดินกลุ่มที่ 2	43.64
รวม - เนื้อที่ 2,211.10 ไร่			4,523.97
ปรับค่าประมาณเป็น			4,524.00

คำอธิบาย	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4
ที่ตั้ง	ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมเอเชียคลีนชลบุรี	ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมยามาโดะประเทศไทย	ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมโรจนะ หนองใหญ่	ถนนสาธารณะที่ไม่มีชื่อ
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ขนาดที่ดิน (ไร่)	57.79	43.449	314.05	1,171.42
ราคาที่ทำธุรกรรมซื้อขาย (บาท/ไร่)	3,550,000	4,390,126	3,200,000	-
ราคาตั้งขาย (บาท/ไร่)	-	-	-	2,500,389
ปรับค่าเพื่อสะท้อนความแตกต่างด้านช่วงเวลา	2% (มีนาคม 2567)	4% (พฤศจิกายน 2566)	4% (มีนาคม 2566)	-
ปรับมูลค่าจากราคาเสนอขายเพื่อประมาณการราคาขายที่แท้จริง	-	-	-	-20%
ราคาขายปกติหลังการปรับค่าตามสภาพตลาด (บาท/ไร่)	3,621,000	4,565,731	3,328,000	2,000,312
ภาพแผนที่				
ภาพที่ดิน				
ถนนทางเข้า-ออก	ถนนลาดยางมะตอยขนาด 6 เลน กว้าง 18 เมตร	ถนนลาดยางมะตอยขนาด 4 เลน กว้าง 18 เมตร	ถนนลาดยางมะตอยขนาด 6 เลน กว้าง 20 เมตร	ถนนลาดยางมะตอยขนาด 2 เลน กว้าง 12 เมตร
การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ	พื้นที่โดยรอบเป็นที่ดินว่างเปล่าและสถานประกอบการอุตสาหกรรม	พื้นที่โดยรอบเป็นที่ดินว่างเปล่าและสถานประกอบการอุตสาหกรรม	พื้นที่โดยรอบเป็นที่ดินว่างเปล่าและสถานประกอบการอุตสาหกรรม	พื้นที่โดยรอบเป็นที่ดินว่างเปล่าและสถานประกอบการอุตสาหกรรม
ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขต EEC	เขตอุตสาหกรรม อ.-29	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมพิเศษ ข.อ.-6	เขตอุตสาหกรรม อ.-30	เขตอุตสาหกรรม อ.-30 พื้นที่ชุมชนชนบท ข.บ.-9
สิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรม	ภายในนิคมอุตสาหกรรม	ภายในนิคมอุตสาหกรรม	ภายในนิคมอุตสาหกรรม	ที่ดินเปล่า
ความยาวด้านหน้าติดถนน	395 x 248 เมตร	209, 327, 327 x 205 เมตร	716 x 722 เมตร	767 x 2,180 เมตร
รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ไม่เป็นรูปทรง (Irregular)
ราคาหลังการปรับปรุง (บาท/ไร่)	2,062,450	2,630,550	2,372,350	2,080,000
% การถ่วงน้ำหนัก	25%	25%	25%	25%
ราคาถ่วงน้ำหนัก (บาท/ไร่)	515,613	657,638	593,088	520,000
ราคาถ่วงน้ำหนักรวม (บาท/ไร่)	2,286,338			
ราคาสุดท้ายพิเศษ (บาท/ไร่)	2,280,000			

ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่ดิน ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ โดยอ้างอิงจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินทั้งทำเลที่ตั้ง ขนาดแปลงที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค ศักยภาพในการพัฒนา รวมถึงประโยชน์ใช้สอยของที่ดิน ดังนั้น ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทฯ

เอกสารแนบ 5: บริษัทจดทะเบียนเทียบเคียงที่ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ลำดับ	ชื่อย่อหลักทรัพย์	ชื่อบริษัท
1	AMATA	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2	FPT	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
3	MDX	บริษัท เอ็ม ดี เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)
4	NNCL	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
5	PIN	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
6	ROJNA	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)
7	WHA	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 6: ภาพรวมโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

โครงการ EEC จัดตั้งขึ้นภายใต้ พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ตามประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2561 ครอบคลุมพื้นที่หลัก 3 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา และสามารถขยายครอบคลุมพื้นที่อื่นในภาคตะวันออก

การวางแผนการพัฒนา EEC ได้ประกาศแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน พ.ศ. 2562 โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค ระบบคมนาคมและขนส่ง เช่น รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อมต่อสามสนามบิน ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ตลอดจนระบบบริหารจัดการน้ำ สิ่งแวดล้อม และการป้องกันอุบัติภัย แนวคิดการวางแผนเมืองมุ่งเน้นการพัฒนารอบระบบขนส่งสาธารณะ หรือ การพัฒนาเชื่อมโยงระบบขนส่ง (Transit Oriented Development: TOD) และเมืองอัจฉริยะ (Smart City) เพื่อสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น ยานยนต์ ดิจิทัลและอิเล็กทรอนิกส์ การแพทย์ การขนส่ง และเกษตรกรรม รวมถึงการพัฒนาคุณภาพชีวิตและเศรษฐกิจชุมชน

คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ได้ออกประกาศเรื่องการกำหนดเขตส่งเสริมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ตามโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัดในภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง จำนวน 5 พื้นที่ ประกอบด้วยเขตส่งเสริมและนิคมอุตสาหกรรมสำคัญจำนวน 5 แห่ง ได้แก่ เมืองการบินภาคตะวันออก (อู่ตะเภา) วังจันทร์วัลเลย์ และอุทยานนวัตกรรมอวกาศ (ศรีราชา) เขตอุตสาหกรรมดิจิทัล (ศรีราชา) นิคมอุตสาหกรรมสมุทรพาร์ก (ระยอง) และนิคมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (ระยอง) โดยมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานสำคัญ เช่น รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อมต่อสามสนามบิน ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง มาบตาพุด และสัตหีบ พร้อมโครงการขนส่งแบบบูรณาการ

การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ EEC ภายใต้แผนพัฒนาพื้นที่ EEC ระยะที่ 2 (2566–2570) มีแนวโน้มเชื่อมโยงอย่างครบวงจรและส่งผลต่อการเติบโตของนิคมอุตสาหกรรม โครงการสำคัญ ได้แก่ รถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อสามสนามบิน ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2568 การพัฒนาท่าเรือมาบตาพุด ระยะที่ 3 (ความคืบหน้าการก่อสร้างรวมร้อยละ 80.93 ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567) การพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 (ความคืบหน้าการก่อสร้างทางทะเลร้อยละ 29.02 ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567) และโครงการสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2568 และเปิดให้บริการในปี 2572 โครงการเหล่านี้ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนศักยภาพการเติบโตของนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกอย่างต่อเนื่อง

ผู้ประกอบการในพื้นที่ EEC จะได้รับสิทธิประโยชน์ด้านการลงทุน เช่น สิทธิในการถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ การอนุญาตให้บุคคลต่างด้าวเข้ามาประกอบกิจการในราชอาณาจักร การยกเว้นหรือการลดหย่อนภาษี รวมถึงสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 50 ปี และสิทธิในการต่อสัญญาเพิ่มเติมอีก 49 ปี นอกจากนี้ ยังมีมาตรการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI และ EEC เช่น มาตรการรักษาและขยายฐานการผลิตเดิม (Retention & Expansion) มาตรการส่งเสริมการย้ายฐานธุรกิจแบบครบวงจร (Relocation) มาตรการกระตุ้นการลงทุนเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจ และมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อยกระดับอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้อย่างมีประสิทธิภาพ โครงการสำคัญในพื้นที่ ได้แก่ สนามบินอู่ตะเภา เมืองการบิน

ภาคตะวันออก รถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อสามสนามบิน ท่าเรือมาบตาพุดและแหลมฉบัง ศูนย์ซ่อมอากาศยาน และนิคมดิจิทัล
ทั้งหมดนี้เป็นปัจจัยสนับสนุนการลงทุนและเพิ่มความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่อย่างต่อเนื่อง¹⁷

¹⁷ วิจัยกรุงศรี. (13 กุมภาพันธ์ 2568). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2568-2570: นิคมอุตสาหกรรม

<https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/industrial-estate/io/io-industrial-estate-2025-2027>

ข้อบังคับของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 28 คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายในสี่เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีทางบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวถึงในวรรคหนึ่ง ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้แต่จะเห็นสมควร หรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนั้นรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้นั้นจะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง โดยผู้ถือหุ้นที่เรียกประชุมดังกล่าวอาจส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นโดยวิธีการอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ หากผู้ถือหุ้นนั้นได้แจ้งความประสงค์หรือให้ความยินยอมไว้แก่บริษัทหรือคณะกรรมการตามที่กำหนดไว้ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุมโดยบริษัทจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสามครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ ผู้ถือหุ้นตามวรรคสามต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

ข้อ 29 ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยให้ระบุด้วยว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา รวมทั้งความเห็นของกรรมการในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการจะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม และให้โฆษณาหนังสือนัดประชุมดังกล่าวในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันสามวันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสามวัน โดยบริษัทอาจใช้วิธีการโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์แทนก็ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถจัดประชุมได้ ณ ที่ที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท หรือจังหวัดอื่นทั่วราชอาณาจักรตามที่คณะกรรมการจะกำหนดก็ได้

ในกรณีที่การประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด ๆ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้ถือว่าที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นสถานที่จัดการประชุม

- ข้อ 30 ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะและจะต้องเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด
- หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกรรมการกำหนด ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม การมอบฉันทะอาจดำเนินการโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แทนได้ โดยต้องใช้วิธีการที่มีความปลอดภัยและเชื่อถือได้ว่าการมอบฉันทะนั้นได้ดำเนินการโดยผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด
- ข้อ 31 ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือมีผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และไม่ว่ากรณีหนึ่งกรณีใด จะต้องมิหุ้นนั้นรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทจึงจะเป็นองค์ประชุม
- ในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด ถ้าเวลานัดประชุมล่วงเลยไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนด หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอการประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม
- ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
- ในการประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานกรรมการนั่งเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ก็ให้ที่ประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งซึ่งได้เข้าร่วมประชุมขึ้นเป็นประธาน
- ข้อ 32 ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้หุ้นหนึ่งหุ้นมีเสียงหนึ่งเสียง
- การออกเสียงลงคะแนนให้กระทำโดยเปิดเผย เว้นแต่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าห้าคนร้องขอ และที่ประชุมลงมติให้ลงคะแนนลับก็ให้ลงคะแนนลับ ส่วนวิธีการออกเสียงลงคะแนนลับนั้นให้เป็นไปตามที่ประธานในที่ประชุมกำหนด
- มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
 - (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท

- (ค) การทำ แก๊ซ หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
- (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
- (จ) การเพิ่มทุนหรือลดทุนของบริษัทหรือการออกหุ้นกู้
- (ฉ) การควบหรือเลิกบริษัท

ข้อ 33 กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำมีดังนี้

- (1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
- (2) พิจารณานุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบบัญชีของบริษัท
- (3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร
- (4) พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
- (5) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท
- (6) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน
- (7) กิจการอื่นๆ (ถ้ามี)

ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และการมอบฉันทะ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "**บริษัท**") เห็นควรกำหนดให้มีการตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม E-AGM

- 1) ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ สามารถแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ผ่านทาง Weblink หรือสแกน QR Code ได้ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2568 จนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ



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

- 2) เมื่อเข้าสู่ระบบแล้ว ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - กรอกเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์
 - กรอกเลขบัตรประจำตัวประชาชน / เลขหนังสือเดินทาง (กรณีชาวต่างชาติ) / เลขทะเบียนนิติบุคคล
 - กรอกอีเมลของผู้ที่จะเข้าร่วมประชุม เพื่อใช้ในการรับข้อมูลชื่อผู้ใช้ (Username) รหัสผ่าน (Password) สำหรับการเข้าร่วมประชุม
 - กรอกหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ของผู้ที่จะเข้าร่วมประชุม
 - แนบไฟล์เอกสาร (ดูรายละเอียดเอกสารแนบการเข้าประชุมและการมอบฉันทะด้านล่าง)
 - กรณีที่ประสงค์จะเข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเอง โปรดแนบสำเนาหนังสือเชิญประชุม สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาเอกสารแสดงตนที่ทางราชการออกให้ ซึ่งปรากฏรูปถ่ายของเจ้าของบัตรและยังไม่หมดอายุ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
 - กรณีที่มีการมอบฉันทะ โปรดแนบสำเนาหนังสือเชิญประชุม หนังสือมอบฉันทะ พร้อมเอกสารประกอบตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
- 3) ในการจัดประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บริษัทจะเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดและเพื่อประโยชน์ในการให้บริการแก่ผู้ถือหุ้นในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งผู้ถือหุ้นจะได้รับความคุ้มครองตามนโยบายการ

คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Policy) ตามที่ปรากฏบนเว็บไซต์ของบริษัทที่ <https://www.frasersproperty.co.th>

หมายเหตุ: ท่านผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดการเข้าร่วมประชุมและการมอบฉันทะได้จาก หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 (ฉบับเต็ม) ได้ที่ <https://www.frasersproperty.co.th>

- 4) หลังจากที่ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ในวันจันทร์ที่ 8 ธันวาคม 2568 รวมถึงตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วนของเอกสารต่าง ๆ แล้ว ระบบจะจัดส่ง Weblink ในการเข้าสู่ระบบการประชุม E-AGM พร้อมทั้งชื่อผู้ใช้ (Username) รหัสผ่าน (Password) และไฟล์คู่มือการใช้งานระบบให้กับท่านผ่านทางอีเมลที่ท่านได้แจ้งมายังบริษัท ทั้งนี้ ขอให้ท่านโปรดเก็บรักษาชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) ของท่านไว้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยแก่ผู้อื่น
- 5) ในกรณีที่ไฟล์เอกสารไม่ครบถ้วน/ไม่ถูกต้อง ระบบจะแจ้งสาเหตุให้ทราบทางอีเมลที่ท่านได้แจ้งมายังบริษัท ท่านสามารถ login เข้าสู่ระบบเพื่อนำส่งไฟล์เอกสารที่แก้ไข/เพิ่มเติมได้อีกครั้งหนึ่ง
- 6) ในกรณีที่ชื่อผู้ใช้ (Username) หรือรหัสผ่าน (Password) สูญหาย หรือยังไม่ได้รับภายในวันพุธที่ 14 มกราคม 2569 กรุณาติดต่อบริษัท ควิดแลบ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบการประชุม E-AGM ของบริษัท ได้ทางอีเมล info@quidlab.com หรือโทรศัพท์หมายเลข 02 013 4322 และ 080 008 7616

2. การเข้าระบบเพื่อร่วมประชุม E-AGM

- 1) ในวันประชุม บริษัทจะเปิดระบบให้ท่านสามารถล็อกอินเข้าสู่ระบบได้ตั้งแต่วันที่ 13.00 น. และเริ่มการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ในเวลา 14.00 น. เป็นต้นไป
- 2) ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมและคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุม E-AGM ได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.frasersproperty.co.th> โดยเลือกเมนู "Investor Relations" ได้ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2568 เป็นต้นไป
- 3) ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนน "เห็นด้วย" หรือ "ไม่เห็นด้วย" หรือ "งดออกเสียง" ในแต่ละวาระได้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่ลงคะแนนวาระใด ระบบจะทำการนับคะแนนของท่านเป็น "เห็นด้วย" ในวาระนั้น โดยอัตโนมัติ
- 4) ในกรณีที่พบปัญหาทางด้านเทคนิคเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลระบบได้ตามช่องทางการติดต่อ ซึ่งบริษัทจะแจ้งไว้ในอีเมลที่แจ้งยืนยันสิทธิเข้าร่วมการประชุม

3. การส่งคำแนะนำหรือคำถามที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหรือวาระการประชุม

- 1) ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำแนะนำหรือคำถามให้แก่บริษัทก่อนวันประชุม ภายในวันพุธที่ 14 มกราคม 2569 โดยระบุชื่อ สกุล เลขทะเบียนผู้ถือหลักทรัพย์ ผ่านช่องทางต่อไปนี้

ช่องทาง e-mail : TH.FPT.CS@frasersproperty.com หรือ

ช่องทางไปรษณีย์ : ฝ่ายเลขานุการบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ชั้น 20 มิตรทาวน์ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

- 2) ในระหว่างการประชุม ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำแนะนำและคำถามเกี่ยวกับการประชุมผ่านทางระบบการประชุมอิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ของบริษัท

4. การมอบฉันทะ

กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนได้ โดยบริษัทได้จัดให้มีหนังสือมอบฉันทะ 3 แบบ คือ หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ตามแบบที่ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ได้กำหนดไว้ (เอกสารแนบ 11)

วิธีการมอบฉันทะสามารถดำเนินการได้ ดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นทั่วไป ให้เลือกใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือ แบบ ข. แบบใดแบบหนึ่งเพียงแบบเดียวเท่านั้น โดยบริษัท แนะนำให้ใช้หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. และระบุงการออกเสียงในแต่ละระเบียบวาระ
- 2) ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ให้เลือกใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ค.
- 3) ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
- 4) ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามความประสงค์หรือมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 9 หากผู้ถือหุ้นเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทแล้ว บริษัทขอแนะนำให้ใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. และระบุงการออกเสียงในแต่ละระเบียบวาระ และแนบหนังสือมอบฉันทะพร้อมเอกสารประกอบการมอบฉันทะเข้าในระบบออนไลน์ หรือส่งอีเมลมาที่ TH.FPT.CS@frasersproperty.com หรือส่งเอกสารฉบับจริงมาที่ ฝ่ายเลขานุการบริษัท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ชั้น 20 มิตรทาวน์ออฟฟิศทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 และเพื่อความสะดวกในการตรวจเอกสาร จึงขอความร่วมมือโปรดส่งเอกสารให้ถึงบริษัท ภายในวันพุธที่ 14 มกราคม 2569
- 5) กรอกข้อความในหนังสือมอบฉันทะให้ถูกต้องและชัดเจน และให้ผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะลงลายมือชื่อ หนังสือมอบฉันทะและปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท พร้อมทั้งขีดฆ่าลงวันที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว

การมอบฉันทะให้กับกรรมการอิสระ

เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.79/2564 เรื่องหลักเกณฑ์ในการชักชวนเป็นการทั่วไปเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทมอบฉันทะให้เข้าประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนน บริษัทขอแจ้งให้ทราบดังนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นควรศึกษารายละเอียดของวาระการประชุมก่อนตัดสินใจมอบฉันทะ

(ข) หากท่านผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้กับกรรมการอิสระ และได้ออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระในหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ไว้ล่วงหน้าแล้ว บริษัทจะดำเนินการบันทึกคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุมาในหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว โดยหากท่านผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้แก่กรรมการอิสระของบริษัทไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนไว้เป็นการล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ กรรมการอิสระที่เป็นผู้รับมอบฉันทะจะดำเนินการออกเสียงลงคะแนนตามความเหมาะสมและเห็นสมควรต่อไป ทั้งนี้ ท่านผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้กับกรรมการอิสระแล้ว จะไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนได้อีก เนื่องจากท่านได้มอบฉันทะให้กับกรรมการอิสระแล้ว (เว้นแต่ท่านผู้ถือหุ้นจะยกเลิกการมอบฉันทะโดยมีรายละเอียดตามหัวข้อ “การยกเลิกการมอบฉันทะ” ตามด้านล่างนี้)

อนึ่ง หากบริษัทไม่ดำเนินการบันทึกคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุในหนังสือมอบฉันทะ และหากท่านได้รับความเสียหายจากการดำเนินการดังกล่าว ท่านมีสิทธิดำเนินคดีตามกฎหมายได้

การยกเลิกการมอบฉันทะ

หากท่านประสงค์จะยกเลิกการมอบฉันทะ ท่านสามารถกระทำได้โดยแจ้งเป็นหนังสือถึงประธานกรรมการทางอีเมล TH.FPT.CS@frasersproperty.com ก่อนเริ่มการประชุม (กล่าวคือภายในวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น.) หรืออย่างช้าที่สุดจะต้องแจ้งก่อนเริ่มการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระการประชุม ทั้งนี้ การแจ้งยกเลิกการมอบฉันทะดังกล่าวจะไม่มีผลต่อการออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ออกเสียงลงคะแนนเสร็จสิ้นแล้ว

เอกสารแนบการเข้าร่วมประชุมและการมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

1) ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

- ใบหน้าหนังสือเชิญประชุมที่แสดงจำนวนหลักทรัพย์ที่ถือครอง
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบอนุญาตขับขี่ซึ่งออกโดยส่วนราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) และหากมีการเปลี่ยนชื่อ-นามสกุล ให้ส่งหลักฐานประกอบด้วย

2) การเข้าร่วมประชุมโดยผู้รับมอบฉันทะ

- ใบหน้าหนังสือเชิญประชุมที่แสดงจำนวนหลักทรัพย์ที่ถือครอง
- หนังสือมอบฉันทะที่กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อของผู้มอบฉันทะ ผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบฉันทะ ซึ่งผู้มอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งผู้รับมอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

1) กรณีผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

- ใบหน้าหนังสือเชิญประชุมที่แสดงจำนวนหลักทรัพย์ที่ถือครอง
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำเนาหนังสือรับรองของนิติบุคคลจากกระทรวงพาณิชย์ที่รับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบอำนาจมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น

2) กรณีที่มีการมอบฉันทะ

- ใบหน้าหนังสือเชิญประชุมที่แสดงจำนวนหลักทรัพย์ที่ถือครอง
- หนังสือมอบฉันทะซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล ซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำเนาหนังสือรับรองของนิติบุคคลจากกระทรวงพาณิชย์ที่รับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลและมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบอำนาจมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น

3) กรณีการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ได้แต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ให้แสดงเอกสารดังนี้

3.1) เอกสารหลักฐานจากคัสโตเดียน (Custodian)

- หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจกระทำการแทนของคัสโตเดียน (Custodian) ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว
- หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของคัสโตเดียน (Custodian) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนของคัสโตเดียน (Custodian) และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้มีอำนาจกระทำการแทนของคัสโตเดียน (Custodian) ซึ่งลงนามในฐานะผู้มอบฉันทะมีอำนาจกระทำการแทนคัสโตเดียน (Custodian)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจกระทำการแทนของคัสโตเดียน (Custodian) และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

3.2) เอกสารหลักฐานจากผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ

- หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบอำนาจมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้แทนนิติบุคคล และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

3.3) เอกสารหลักฐานจากผู้รับมอบฉันทะ

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

ข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบกรรมการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น และนิยามกรรมการอิสระ

นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำหนด
ค่าตอบแทนและสรรหา

(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 28 มิถุนายน 2544)

อายุ 63 ปี

ที่อยู่ : บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ชั้น 20 มิตรทาวน์
ออฟฟิศทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330



การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ University of Southern California ประเทศสหรัฐอเมริกา

การฝึกอบรม/สัมมนา

- สัมมนา Mastering Risk, Empowering Control: Towards Sustainable Growth
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP 71/2551) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI 13/2559) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 9 สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในปัจจุบัน

บริษัทจดทะเบียน

- 2563 - ปัจจุบัน : กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2547 - ปัจจุบัน : กรรมการตรวจสอบ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2544 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- ปัจจุบัน : กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานกรรมการบริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท ดับบลิวพี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (มหาชน)
- ปัจจุบัน : กรรมการอิสระและกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา บริษัท เอสวีไอ จำกัด (มหาชน)

- ปัจจุบัน : กรรมการ และประธานกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)
- ปัจจุบัน : กรรมการ ประธานกรรมการ และกรรมการสรรหาคำตอบแทน บรรษัทภิบาล และการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัท ฟินันเซีย เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
- ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
- ปัจจุบัน : กรรมการและประธานกรรมการ บริษัท เบรล 8 พลัส จำกัด (มหาชน)
- ปัจจุบัน : กรรมการและประธานกรรมการ บริษัท ไอเอฟซีจี จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และอื่นๆ

- ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บริษัท ไทยโคโพลีเอสเตอร์พลาสติก จำกัด
- ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท เอกโค ออโต้พาร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด
- ปัจจุบัน : กรรมการและประธานกรรมการ บริษัท เจริญเอ็นเนอร์ยี แอนด์ วอเตอร์ เอเชีย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ: ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย: ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า: ไม่มี

ตำแหน่งในกิจการที่แข่งขัน/กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์: ไม่มี

การเข้าประชุมในรอบปีบัญชี 2568:

- 1) การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5 ครั้ง (ร้อยละ 100)
- 2) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 6/7 ครั้ง (ร้อยละ 86)
- 3) การประชุมคณะกรรมการกำหนดคำตอบและสรรหา 3/3 ครั้ง (ร้อยละ 100)

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ: 24 ปี

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใด ๆ ที่บริษัท หรือบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้น: ไม่มี

การมี/ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระที่เสนอในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569: วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติคำตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569

นางบุษยา มากเลี้ยง กรรมการอิสระ

(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 13 มกราคม 2564)

อายุ 65 ปี

ที่อยู่: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ชั้น 20 มิตรทาวเวอร์ออฟฟิศทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330



การศึกษา

- อักษรศาสตรบัณฑิต (ภาษาฝรั่งเศส) (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง เหรียญทอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Master of Arts (Political Science), University of Michigan ประเทศสหรัฐอเมริกา
- Master of Arts (Asian Studies), University of Michigan ประเทศสหรัฐอเมริกา

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตรนักบริหารระดับสูง (นบส.) รุ่นที่ 51 วิทยาลัยนักบริหาร สำนักงาน ก.พ. (2559)
- Listed Entity Director (LED) Program (Module 1,2,3,4) Singapore Institute of Directors (SID)
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP304/2564) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- The Cambridge - Earth on Board, Board Director programme

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในปัจจุบัน

บริษัทจดทะเบียน

- ม.ค. 2564 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- ม.ค. 2464 - ปัจจุบัน : กรรมการอิสระ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และอื่นๆ

- ธ.ค. 2564 - ปัจจุบัน : กรรมการ มูลนิธิไทย
- มี.ค. 2464 - ปัจจุบัน : กรรมการที่ปรึกษา ศูนย์ศึกษาการต่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ
- ธ.ค. 2563 - ปัจจุบัน : กรรมการที่ปรึกษา สถาบันการต่างประเทศเทวะวงศ์วโรปการ กระทรวงการต่างประเทศ

ประสบการณ์การทำงาน

บริษัทจดทะเบียน : ไม่มี

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และอื่นๆ

- ต.ค. 2563 - ก.ย. 2565 : กรรมการ คณะกรรมการจัดทำยุทธศาสตร์ชาติด้านความมั่นคง

- ม.ค. 2560 - ม.ค. 2564 : กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ สภाराชวิทยาลัยจุฬาภรณ์
- ต.ค. 2559 - ก.ย. 2563 : ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ
- 2558 - 2559 : เอกอัครราชทูตไทยประจำราชอาณาจักรเบลเยียมและราชรัฐลักเซมเบิร์ก
- 2558 - 2559 : เอกอัครราชทูต หัวหน้าคณะผู้แทนไทยประจำสหภาพยุโรป
- 2556 - 2558 : เอกอัครราชทูตไทยประจำราชอาณาจักรสเปน
- 2555 - 2556 : เอกอัครราชทูตไทยประจำสาธารณรัฐเซเนกัล
- 2553 - 2555 : อธิบดีกรมยุโรป กระทรวงการต่างประเทศ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ: ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย: ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า: ไม่มี

ตำแหน่งในกิจการที่แข่งขัน/กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์: ไม่มี

การเข้าประชุมในรอบปีบัญชี 2568:

1) การประชุมคณะกรรมการบริษัท 5/5 ครั้ง (ร้อยละ 100)

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ: 4 ปี

ส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อมในกิจการใด ๆ ที่บริษัท หรือบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้น: ไม่มี

การมี/ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระที่เสนอในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569: วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569

ข้อกำหนดนิยามและคุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 39/2559)

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา พี่น้อง คู่สมรสและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่วันที่ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนในจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและไม่ใช่ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่ใช่ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

**แบบฟอร์มขอรับแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568
(แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบหนังสือ**

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบ QR CODE เพื่อเป็นไปตามหลักปฏิบัติงานขององค์กรในด้านความยั่งยืน และเป็นการร่วมรณรงค์เพื่อลดภาวะโลกร้อน ซึ่งบริษัทได้นำส่ง QR CODE ให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนี้แล้ว

อย่างไรก็ตาม หากท่านผู้ถือหุ้นมีความประสงค์ให้บริษัทจัดส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบหนังสือ กรุณากรอกรายละเอียดตามด้านล่างนี้ และส่งมายังเลขานุการบริษัท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ชั้น 20 มิตรทาวน์ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรืออีเมล TH.FPT.CS@frasersproperty.com เพื่อที่บริษัทจะได้ดำเนินการจัดส่งให้ท่านผู้ถือหุ้นต่อไป

เรียน เลขานุการบริษัท

ข้าพเจ้า.....มีความประสงค์ขอรับแบบแสดงรายการข้อมูล
ประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบหนังสือ

ที่อยู่ในการจัดส่งเอกสาร

บ้านเลขที่.....หมู่บ้าน.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....E-mail.....

อากรแสตมป์
Stamp Duty

20 บาท/Baht

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.

Proxy Form A

เขียนที่.....

Made at

วันที่.....

Date

- (1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ..... อยู่บ้านเลขที่.....
I/We..... Nationality..... Residing at No.....
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road..... Sub-district..... District.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province..... Postal Code.....

- (2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
Being a shareholder of Frasers Property (Thailand) Public Company Limited
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หุ้น
holding the total..... share(s),
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้
and having voting amount of..... rights equivalent to vote(s) as follows:
- หุ้นสามัญ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
Ordinary share..... share(s) having voting rights equivalent to..... vote(s)
 - หุ้นบุริมสิทธิ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
Preferred share..... share(s) having voting rights equivalent to..... vote(s)

- (3) ขอมอบฉันทะให้

Here by authorize,

- ☐ 1. ชื่อ..... อายุ..... ปี
Name..... Age..... years,
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....
Residing at No..... Road.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Sub-district..... District.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province..... Postal Code.....
- ☐ 2. ชื่อ..... อายุ..... ปี
Name..... Age..... years,
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....
Residing at No..... Road.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Sub-district..... District.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province..... Postal Code.....

- ☐ 3. ชื่อ นายชัชวาลย์ เจียรานนท์ อายุ 63 ปี
 Name Age years,
 บ้านเลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ถนน พระราม 4
 Residing at No. Road
 ตำบล/แขวง วังใหม่ อำเภอ/เขต ปทุมวัน
 Sub-district District
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10330
 Province Postal Code
- ☐ 4. ชื่อ นางบุษยา มาทแล็ง อายุ 65 ปี
 Name Age years,
 บ้านเลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ถนน พระราม 4
 Residing at No. Road
 ตำบล/แขวง วังใหม่ อำเภอ/เขต ปทุมวัน
 Sub-district District
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10330
 Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่น กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมนั้นให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Only one of them as my/our proxy to attend and vote in the 2026 Annual General Meeting of Shareholders to be held on Thursday, 15 January 2026 at 14.00 hrs., the Electronic Meeting (E-AGM) or at any adjournment thereof to any other date, time and venue. Any business carried out by the proxy holder in the said meeting shall be deemed as if having performed by myself in all respects.

ลงชื่อ.....	ผู้มอบฉันทะ
Signed	Grantor
ลงชื่อ.....	ผู้รับมอบฉันทะ
Signed	Proxy
ลงชื่อ.....	ผู้รับมอบฉันทะ
Signed	Proxy
ลงชื่อ.....	ผู้รับมอบฉันทะ
Signed	Proxy

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

Remark: A shareholder can grant a proxy to only one person to attend and vote at the shareholders' meeting. The number of shares of one shareholder cannot be divided to more than one proxy for casting the votes.

อากรแสตมป์
Stamp Duty

20 บาท/Baht

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

Proxy Form B

เขียนที่.....

Made at

วันที่.....

Date

- (1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ..... อยู่บ้านเลขที่.....
I/We..... Nationality..... Residing at No.....
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road..... Sub-district..... District.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province..... Postal Code.....

- (2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
Being a shareholder of Frasers Property (Thailand) Public Company Limited

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หุ้น
holding the total..... share(s),
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้
and having voting amount of..... rights equivalent to vote(s) as follows:

- หุ้นสามัญ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
Ordinary share..... share(s) having voting rights equivalent to..... vote(s)
- หุ้นบุริมสิทธิ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
Preferred share..... share(s) having voting rights equivalent to..... vote(s)

- (3) ขอมอบฉันทะให้

Here by authorize,

- ☐ 1. ชื่อ..... อายุ..... ปี
Name..... Age..... years,
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....
Residing at No..... Road.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Sub-district..... District.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province..... Postal Code.....
- ☐ 2. ชื่อ..... อายุ..... ปี
Name..... Age..... years,
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....
Residing at No..... Road.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Sub-district..... District.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province..... Postal Code.....

- ☐ 3. ชื่อ นายชวัลย์ เจียรนนท์ อายุ 63 ปี
 Name Age years,
 บ้านเลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ถนน พระราม 4
 Residing at No. Road
 ตำบล/แขวง วังใหม่ อำเภอ/เขต ปทุมวัน
 Sub-district District
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10330
 Province Postal Code
- ☐ 4. ชื่อ นางบุษยา มาทแล็ง อายุ 65 ปี
 Name Age years,
 บ้านเลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ถนน พระราม 4
 Residing at No. Road
 ตำบล/แขวง วังใหม่ อำเภอ/เขต ปทุมวัน
 Sub-district District
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10330
 Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่น

Only one of them as my/our proxy to attend and vote in the 2026 Annual General Meeting of Shareholders to be held on Thursday, 15 January 2026 at 14.00 hrs., the Electronic Meeting (E-AGM) or at any adjournment thereof to any other date, time and venue.

- (4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
 I/ We hereby authorize the proxy to vote on my behalf at this meeting as follows:

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568

Agenda 1 To consider and certify the Minutes of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, which was held on 13 January 2025

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 2 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

Agenda 2 To acknowledge the Company's performance report as of 30 September 2025

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 3 พิจารณออนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

Agenda 3 To consider and approve the Statements of Financial Position and Statement of Profit and Loss for the year ended 30 September 2025

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 4 พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

Agenda 4 To consider and approve the dividend payment from the operating results for the year ended 30 September 2025

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 5 พิจารณออนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2569

Agenda 5 To consider and approve the election of directors for the replacement of the directors who retired by rotation for the year 2026

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:
- การแต่งตั้งกรรมการทั้งชุด**
Election of all directors.
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |
- การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล**
Election of each director.
- ชื่อกรรมการ: นายชายน้อย เพื่อนโกสุม
Name of director: Mr. Chainoi Puankosoom

☐ เห็นด้วย	☐ ไม่เห็นด้วย	☐ งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain
 - ชื่อกรรมการ: รศ. รติพันธุ์ เชื้อบุญชัย
Name of director: Assoc. Prof. Tithiphan Chuerboonchai

☐ เห็นด้วย	☐ ไม่เห็นด้วย	☐ งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain
 - ชื่อกรรมการ: นายโชติพัฒน์ พิษานนท์
Name of director: Mr. Chotiphat Bijananda

☐ เห็นด้วย	☐ ไม่เห็นด้วย	☐ งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

วาระที่ 6 พิจารณอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569

Agenda 6 To consider and approve directors' remuneration for the year 2026

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 7 พิจารณออนุมัติการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569

Agenda 7 To consider and approve the appointment of auditors and the determination of the audit fee for the year 2026

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 8 พิจารณออนุมัติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

Agenda 8 To consider and approve the extension of the period for the allocation of newly-issued ordinary shares under the General Mandate

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 9 พิจารณออนุมัติการซื้อหุ้นในบริษัท นองเสือช้างชลบุรี จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

Agenda 9 To consider and approve the acquisition of shares in Nong Suea Chang Chonburi Co., Ltd., which is considered a connected transaction of the Company and the related authorization

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**Agenda 10 To consider other matters (if any)**

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

Voting of the proxy holder in any agenda which is not in accordance with this proxy form shall be considered as invalid and shall not be treated as my/our voting as a shareholder.

- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือ ในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In the case that I/we have not declared a voting intention in any agenda or my/our determination is not clearly specified or that the meeting considers or ratifies resolutions in any matters apart from the agenda items specified above, including any amendment, modification or addition of any facts, the proxy holder shall have the right to consider and vote on behalf of myself as he/ she sees appropriate.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any act(s) undertaken by the proxy holder at such meeting except where the proxy holder does not vote as I/we specify in the proxy form shall be deemed as my/our own act(s) in every respect.

ลงชื่อ.....	ผู้มอบฉันทะ
Signed	Grantor
ลงชื่อ.....	ผู้รับมอบฉันทะ
Signed	Proxy
ลงชื่อ.....	ผู้รับมอบฉันทะ
Signed	Proxy
ลงชื่อ.....	ผู้รับมอบฉันทะ
Signed	Proxy

หมายเหตุ:

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
A shareholder can grant a proxy to only one person to attend and vote at the shareholders' meeting. The number of shares of one shareholder cannot be divided to more than one proxy for casting the votes.
2. วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
In respect of the agenda as to the appointment and election of the directors, either the whole set of the directors or only certain member may be voted for.
3. ในกรณีที่มิวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ
In the event that there is any further agenda apart from specified above brought into consideration in the Meeting, the proxy may use the Annex to the Form of Proxy (Form B).

ใบประจําต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

Annex to the Proxy Form B.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14:00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือที่ฟังจะเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Grant of proxy as a shareholder of Fraser's Property (Thailand) Public Company Limited at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders to be held on Thursday, 15 January 2026 at 14.00 hrs., Electronic Meeting (E-AGM) or at any adjournment thereof to any other date, time and venue.

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Subject

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Subject

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Subject

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่.....เรื่องเลือกตั้งกรรมการ (ต่อ)

Agenda Replacement of the directors who retired by rotation (Continued)

(1) ชื่อกรรมการ.....

Director's name

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐งดออกเสียง.....เสียง
Approve vote(s) Disapprove vote(s) Abstain vote(s)

(2) ชื่อกรรมการ.....

Director's name

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐งดออกเสียง.....เสียง
Approve vote(s) Disapprove vote(s) Abstain vote(s)

(3) ชื่อกรรมการ.....

Director's name

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐งดออกเสียง.....เสียง
Approve vote(s) Disapprove vote(s) Abstain vote(s)

อากรแสตมป์
Stamp Duty

20 บาท/Baht

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.
(สำหรับผู้ถือหุ้นต่างประเทศที่แต่งตั้งคัสโตเดียนในประเทศไทย)

Proxy Form C

(For Foreign Shareholder appointing the Custodian in Thailand)

เขียนที่.....

Made at

วันที่.....

Date

- (1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ..... อยู่บ้านเลขที่.....
I/We..... Nationality..... Residing at No.....
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road..... Sub-district..... District.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province..... Postal Code.....

- (2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
Being a shareholder of Frasers Property (Thailand) Public Company Limited
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หุ้น
holding the total..... share(s),
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้
and having voting amount of..... rights equivalent to vote(s) as follows:
- หุ้นสามัญ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
Ordinary share..... share(s) having voting rights equivalent to..... vote(s)
 - หุ้นบุริมสิทธิ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
Preferred share..... share(s) having voting rights equivalent to..... vote(s)

- (3) ขอมอบฉันทะให้

Here by authorize,

- ☐ 1. ชื่อ..... อายุ..... ปี
Name..... Age..... years,
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....
Residing at No..... Road.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Sub-district..... District.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province..... Postal Code.....
- ☐ 2. ชื่อ..... อายุ..... ปี
Name..... Age..... years,
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....
Residing at No..... Road.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Sub-district..... District.....

จังหวัด.....	รหัสไปรษณีย์.....
Province	Postal Code
☐ 3. ชื่อ นายชัชวาลย์ เจริญนนท์	อายุ 63 ปี
Name	Age years,
บ้านเลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์	ถนน พระราม 4
Residing at No.	Road
ตำบล/แขวง..... วังใหม่	อำเภอ/เขต..... ปทุมวัน
Sub-district	District
จังหวัด กรุงเทพมหานคร	รหัสไปรษณีย์ 10330
Province	Postal Code
☐ 4. ชื่อ นางบุษยา มาทแล็ง	อายุ 65 ปี
Name	Age years,
บ้านเลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์	ถนน พระราม 4
Residing at No.	Road
ตำบล/แขวง..... วังใหม่	อำเภอ/เขต..... ปทุมวัน
Sub-district	District
จังหวัด กรุงเทพมหานคร	รหัสไปรษณีย์ 10330
Province	Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่น

Only one of them as my/our proxy to attend and vote in the 2026 Annual General Meeting of Shareholders to be held on Thursday, 15 January 2026 at 14.00 hrs., Electronic Meeting (E-AGM) or at any adjournment thereof to any other date, time and venue.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/ We hereby authorize the proxy to vote on my behalf at this meeting as follows:

☐ มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี ดังนี้

Grant proxy the total amount of shares holding and entitled to vote.

☐ มอบฉันทะบางส่วน คือ

Grant partial shares of

☐ หุ้นสามัญ.....หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

Ordinary share share(s) having voting rights equivalent to vote(s)

☐ หุ้นบุริมสิทธิ.....หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

Preferred share share(s) having voting rights equivalent to vote(s)

รวมสิทธิออกเสียงทั้งหมดลงคะแนนได้ทั้งหมด.....เสียง ดังนี้

Total voting rights vote(s)

- (5) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy holder to vote on my behalf at this meeting as follows:

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568

Agenda 1 To consider and certify the Minutes of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, which was held on 13 January 2025

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 2 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

Agenda 2 To acknowledge the Company's performance report as of 30 September 2025

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 3 พิจารณออนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

Agenda 3 To consider and approve the Statements of Financial Position and Statement of Profit and Loss for the year ended 30 September 2025

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 4 พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

Agenda 4 To consider and approve the dividend payment from the operating results for the year ended 30 September 2025

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 5 พิจารณออนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2569

Agenda 5 To consider and approve the election of directors for the replacement of the directors who retired by rotation for the year 2026

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

การแต่งตั้งกรรมการทั้งชุด

Election of all directors.

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

การแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

Election of each director.

1. ชื่อกรรมการ: นายชายน้อย เพื่อนโกสุม

Name of director: Mr. Chainoi Puankosoom

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

2. ชื่อกรรมการ: รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย

Name of director: Assoc. Prof. Tithiphan Chuerboonchai

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

3. ชื่อกรรมการ: นายโชติพัฒน์ พิชานนท์

Name of director: Mr. Chotiphat Bijananda

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 6 พิจารณออนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569

Agenda 6 To consider and approve directors' remuneration for the year 2026

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 7 พิจารณออนุมัติการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569

Agenda 7 To consider and approve the appointment of auditors and the determination of the audit fee for the year 2026

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 8 พิจารณออนุมัติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

Agenda 8 To consider and approve the extension of the period for the allocation of newly-issued ordinary shares under the General Mandate

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการซื้อหุ้นในบริษัท นองเสือช้างชลบุรี จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

Agenda 9 To consider and approve the acquisition of shares in Nong Suea Chang Chonburi Co., Ltd., which is considered a connected transaction of the Company and the related authorization

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 10 To consider other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (6) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

Voting of the proxy holder in any agenda that is not specified in this proxy shall be considered as invalid and not my/our voting as a shareholder.

- (7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not declared a voting intention in any agenda item or my/our determination is not clear or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters apart from those agenda items specified above, including the case that there is any amendment, modification or addition of any fact, the proxy holder shall have the right to consider and vote as to his/her consideration.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried on by the proxy holder in the said meeting, except the proxy holder does not vote as I/we specify in the proxy form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ.....	ผู้มอบฉันทะ
Signed	Grantor
ลงชื่อ.....	ผู้รับมอบฉันทะ
Signed	Proxy
ลงชื่อ.....	ผู้รับมอบฉันทะ
Signed	Proxy
ลงชื่อ.....	ผู้รับมอบฉันทะ
Signed	Proxy

หมายเหตุ

- หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. นี้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น
Only foreign shareholders as registered in the registration book who have custodian in Thailand can use the Proxy Form C.
- หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน และ (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)
Supporting documents to be enclosed with the proxy form are as follows: (1) Power of Attorney from shareholder authorizing a custodian to sign the proxy form on behalf of the shareholder, and (2) Letter of certification to certify that the signatory in the proxy form has an authority to act as a custodian
- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
A shareholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and shall not allocate the number of shares to several proxies to vote separately.
- วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
In the agenda of appointment of directors, shareholder is able to elect the whole board of directors or only certain directors.
- ในกรณีที่วาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ตามแนบ
If any additional item on the agenda is to be considered, the proxy may vote on such item in Supplemental Proxy Form C. as attached.

ใบประจําต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.

Annex to the Proxy Form C

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14:00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือที่ฟังจะเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Grant of proxy as a shareholder of Fraser's Property (Thailand) Public Company Limited at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders to be held on Thursday, 15 January 2026 at 14.00 hrs., Electronic Meeting (E-AGM) or at any adjournment thereof to any other date, time and venue.

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Subject

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Subject

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Subject

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy holder shall be entitled to consider and resolve in lieu of me in all respects as deemed appropriate.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy holder shall vote in accordance with my wish as follows:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่.....เรื่องเลือกตั้งกรรมการ (ต่อ)

Agenda Replacement of the directors who retired by rotation (Continued)

(4) ชื่อกรรมการ.....

Director's name

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐งดออกเสียง.....เสียง
Approve vote(s) Disapprove vote(s) Abstain vote(s)

(5) ชื่อกรรมการ.....

Director's name

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐งดออกเสียง.....เสียง
Approve vote(s) Disapprove vote(s) Abstain vote(s)

(6) ชื่อกรรมการ.....

Director's name

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐งดออกเสียง.....เสียง
Approve vote(s) Disapprove vote(s) Abstain vote(s)