

## แบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1)



บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  
(WHA CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED)

เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกจำนวน 129,400,040 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท  
ในราคาเสนอขายหุ้นละ [·] บาท

(การจัดสรรหุ้นจำนวนนี้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทและผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์)

### ระยะเวลาจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 9.00 น. ถึง 16.00 น. ของวันที่ [·] ถึง [·]

### ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

### ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน

วันที่ [·]

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

วันที่ [·]

### คำเตือน

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกหลักทรัพย์และเงื่อนไขของหลักทรัพย์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนฉบับนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหลักทรัพย์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหลักทรัพย์ที่ได้ซื้อหลักทรัพย์ไม่เกินหนึ่งปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนั้น มีผลใช้บังคับและยังเป็นเจ้าของหลักทรัพย์อยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของหลักทรัพย์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรจะรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนดังกล่าวมีผลใช้บังคับ

เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหลักทรัพย์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหลักทรัพย์ก่อนการเสนอขาย เพื่อให้ผู้ลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างไปจากข้อมูลที่ปรากฏในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งยังไม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้อีก

ทั้งนี้ การเสนอขายหลักทรัพย์จะกระทำได้อีกต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และจะกระทำโดยการส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนไปยังผู้ลงทุน บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ชั้น 15 อาคารจีทีเอฟ วิทยุ เลขที่ 93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น. – 12.00 น. และ 13.00 น. – 16.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

**คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจลงทุน**

## สารบัญ

ส่วนที่ 1	ข้อมูลสรุป (Executive Summary)	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2	รายละเอียดบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
	1. ปัจจัยความเสี่ยง	2
	2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	11
	3. การประกอบธุรกิจ	18
	4. การวิจัยและพัฒนา	43
	5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	44
	6. โครงการในอนาคต	48
	7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	49
	8. โครงสร้างเงินทุน	50
	9. โครงสร้างการจัดการ	52
	10. การควบคุมภายใน	75
	11. รายการระหว่างกัน	78
	12. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	91
	13. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	133
ส่วนที่ 3	ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	1. รายละเอียดหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	1
	2. ข้อจำกัดการโอนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	4
	3. ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	4
	4. ราคาหุ้นสามัญในตลาดรอง	4
	5. การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร	4
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 4 หน้า 1

เอกสารแนบ	1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
	2. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
	3. แบบประเมินความเสี่ยงพอของระบบควบคุมภายใน
	4. รายงานและงบการเงิน งวด 3 เดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2555
	รายงานและงบการเงินตรวจสอบสำหรับงวดประจำปี 2554
	รายงานและงบการเงินตรวจสอบสำหรับงวดประจำปี 2553
	รายงานและงบการเงินตรวจสอบสำหรับงวดประจำปี 2552

## คำนิยาม

นอกจากจะได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้ ให้คำดังต่อไปนี้มีคำนิยามดังต่อไปนี้

ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
บริษัทย่อย	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
กลุ่มบริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
โครงการฯ	หมายถึง	โครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน
Built-to-Suit	หมายถึง	โครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่สร้างขึ้นให้ เหมาะสมกับความต้องการเฉพาะเจาะจงของลูกค้าแต่ละราย
Ready-Built	หมายถึง	โครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานสร้างแบบ สำเร็จรูป
Warehouse Farm	หมายถึง	โครงการที่รวมคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานแบบ Built-to-Suit และ Ready-Built เข้าไว้ด้วยกันหลาย ๆ อาคาร
Turnkey Contract	หมายถึง	สัญญาการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ
กองทุนรวมฯ	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ ฟรี เมียม แพลทอรีส์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์