

ที่ SET-2025-011

วันที่ 28 พฤษภาคม 2568

เรื่อง การกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ที่เลื่อนมา การยกเลิก Record Date เดิม และการกำหนด Record Date ใหม่

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่แนบมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินด์สเทรียล เอสเตท จำกัด (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
2. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
3. สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ในสาระสำคัญดังนี้

1. อนุมัติการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ที่เลื่อนมาก่อนหน้านี้ โดยกำหนดให้จัดประชุมดังกล่าวในวันศุกร์ที่ 18 กรกฎาคม 2568 เวลา 14.00 น. และให้จัดประชุมในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น โดยมีสถานที่ควบคุมระบบการประชุม ณ ห้องประชุม บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาระเบียบวาระดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินด์สเทรียล เอสเตท จำกัด ("WIE")
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ และมีความยืดหยุ่น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่กรรมการผู้จัดการมอบหมาย มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปแบบการประชุม วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ตามสมควรและเหมาะสม

2. อนุมัติการยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record date) เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2568 และอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record Date) เป็นวันที่ 16 มิถุนายน 2568

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ขอนำส่งสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) และสารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยมีรายละเอียดประกอบตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยบริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงข้อมูลเพิ่มเติมจากที่มีการเผยแพร่ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เรื่อง รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด การเพิ่มทุน การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2568 ดังปรากฏในตัวอักษรสีฟ้าเพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.วิจิตร เตชะเกษม)

กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์
หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

1 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) โดยบริษัทฯ คาดว่ารายการดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนสิงหาคม 2568

2 คู่สัญญา และความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ : บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” และ/หรือ “FVC”)
 ผู้ขาย : บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WORLD”)
 ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ไม่มี

3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ WIE จำนวน 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนจำนวน 370,000,000 บาท ผ่านการชำระราคาด้วยเงินสด ซึ่งรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE มีรายละเอียด ดังนี้

หุ้นที่ซื้อขาย : หุ้นสามัญ WIE จำนวน 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

ค่าตอบแทน : เงินสด

ช่วงเวลาในการเข้าทำรายการ : ภายในเดือนสิงหาคม 2568

เงื่อนไขการชำระเงิน : ผู้ซื้อ (“บริษัทฯ”) และ ผู้ขาย (“WORLD”) ตกลงกำหนดราคาซื้อขายหุ้นของ WIE เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 370,000,000 บาท โดยผู้ซื้อตกลงชำระเงินค่าตอบแทนการซื้อหุ้น ตามรายละเอียดดังนี้

- ชำระเงินมัดจำ จำนวน 10,000,000 บาท ให้แก่ผู้ขาย ในวันทำสัญญาฉบับนี้ เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ซื้อ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ทั้งนี้ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร ประสานงานกับผู้ขาย เพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขข้างต้นก่อน ในการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ทำสัญญา
- ชำระเงินค่าตอบแทนการซื้อหุ้นส่วนที่เหลือ จำนวน 360,000,000 บาท ให้แก่ผู้ขายภายในวันทำการซื้อขายหุ้น หรือวันอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันภายหลัง โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในเดือนสิงหาคม 2568

- ผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ สำหรับการโอนหุ้นของ WIE ทั้งหมด และผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ซึ่งต้องชำระให้แก่กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ

: เงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น WIE ที่สำคัญประกอบด้วย

- บริษัทฯ พยายามที่จะตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE รวมถึงทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่าง ๆ ของ WIE ว่าไม่มีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใด ๆ ที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการประกอบธุรกิจในอนาคตของ WIE นอกจากนี้ บริษัทฯ และ WORLD ต้องพยายามดำเนินการให้เงื่อนไขข้างต้นสำเร็จลุล่วงภายในวันที่ทำสัญญานี้ โดยบริษัทฯ จะต้องตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมาย และการเงินให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ทำสัญญา และหากพบว่าไม่เป็นที่พอใจ จะต้องแจ้งเหตุผลให้ WORLD รับทราบและเห็นด้วยในผลการตรวจสอบดังกล่าว เพื่อแสดงว่าการไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมายและการเงินของ WIE ดังกล่าวของผู้ซื้อ เกิดจากเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE
- การซื้อขายหุ้นของ WIE ได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบและ/หรือ ได้รับการผ่อนผันในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการตามสัญญานี้ จากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ที่บริษัทฯ ไม่สามารถยอมรับได้
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 1,500,000,000 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการซื้อหุ้นของ WIE
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน WIE การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

- ที่ประชุมคณะกรรมการ WIE มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญ WIE ให้แก่บริษัทฯ
- ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE
- อย่างไรก็ตาม หากเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งไม่สามารถดำเนินการได้สำเร็จและไม่ได้รับการผ่อนผัน ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้น ที่จะเกิดขึ้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ จัดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว และชำระมูลค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ให้ถือว่าสัญญาฯ รวมถึงสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญาฯ เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบใด ๆ ต่อกัน เว้นแต่ความรับผิดชอบที่เกิดจากการกระทำผิดสัญญา ซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญาฯ สิ้นสุดลง ทั้งนี้ผู้ขายต้องคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ซื้อเต็มจำนวน โดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 30 วันนับวันที่สิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้กำหนดไว้สำเร็จลุล่วง

ทั้งนี้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการเพิ่มทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตามเงื่อนไขดังกล่าว จะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการเพิ่มทุน หากเงื่อนไขดังกล่าว เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทฯ จะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะส่งผลให้โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ



โครงสร้างการถือหุ้นหลังเข้าทำรายการ



อย่างไรก็ดีภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในธุรกิจหลัก เนื่องจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพเติบโตตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้ากลุ่มนิคมอุตสาหกรรม แม้สัดส่วนรายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา อาจมีความผันผวนบ้าง จากการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้ที่อาจแตกต่างกันในแต่ละปี

3.1.1 ขนาดรายการ

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ จะต้องชำระในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE การลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ตามกำหนด จะมีจำนวนรวมไม่เกิน 1,161.00 ล้านบาท ทั้งนี้ขนาดรายการที่คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้ผลลัพธ์สูงสุด เท่ากับร้อยละ 94.15

ข้อมูลทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว สำหรับงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ของบริษัทฯ	งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของ WIE
สินทรัพย์รวม	1,233.16	1,019.53
(-) สินทรัพย์สิทธิการใช้	(22.67)	-
(-) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(9.11)	-
(-) สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	(23.40)	-
(-) หนี้สินรวม	(410.22)	826.53
(-) ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(229.88)	-
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	537.88	193.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน¹	36.30	(105.36)

หมายเหตุ: ¹กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส

การคำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ¹	=	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา x สัดส่วนที่ได้มา มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
	=	193.00 ล้านบาท x 100.00% 537.88 ล้านบาท
	=	ร้อยละ 35.88
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก WIE กำไรสุทธิเป็นลบ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา ² สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
	=	1,161.00 ล้านบาท 1,233.16 ล้านบาท
	=	ร้อยละ 94.15
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หมายเหตุ: ¹มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) เท่ากับ สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

²มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา ประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จำนวน 370.00 ล้านบาท รายการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 730.50 ล้านบาท และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ตามกำหนด จำนวน 60.50 ล้านบาท

นอกจากนี้ก่อนการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นในระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลัง แต่เนื่องจากขนาดของ [1] รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE [2] รายการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ [3] ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ตามกำหนด มีขนาดรายการรวมกันเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปิตอล เซอร์วิสเชส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด

นอกจากนี้ รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. มหาชนจำกัด”) โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105530064280
ที่ตั้งบริษัท	: เลขที่ 4 หมู่ที่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ทุนจดทะเบียน	: 170,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 170,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ประวัติความเป็นมา

WIE จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ขึ้นในปี 2530 ภายใต้ชื่อ บริษัท เทคนิคเซียนออฟฟิซอโตเมชัน จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 200,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2531 WIE ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ชับเบิร์บ เอสเตท จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,000,000 บาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม โดยเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2559 นิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2 ได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จาก สผ. ทส. 1003.3/9189 ต่อมาในปี 2560 ภายหลังจากการเข้าซื้อหุ้น WIE โดย WORLD เป็นเหตุให้ WIE ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด และเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2561 ได้เปลี่ยนแปลงชื่อนิคมอุตสาหกรรม เป็นนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

WIE ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค พลังงาน ที่เกี่ยวข้อง กับนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้ชื่อ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน)” ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 533 ของทางหลวงหมายเลข 11 (ช่วงถนนซูบเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง) ตั้งอยู่ห่างจากตัว เมืองลำพูน ประมาณ 6 กิโลเมตร อยู่ติดถนนด้านขาเข้าจังหวัดเชียงใหม่ โดยนิคมเฟส 1 อยู่ห่างจากเฟส 2 ประมาณ 1.7 กิโลเมตร ตามภาพด้านล่าง



ทั้งนี้โครงการภายใต้การบริหารงานของ WIE สามารถแบ่งออกเป็น 2 เฟส โดยมีรายละเอียดพื้นที่แต่ละเฟส ดังนี้

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 1: มีพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ เนื้อที่รวม 380.71 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100) พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 78.80 ไร่ (คิดเป็น ร้อยละ 20.7) และ พื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 301.91 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 79.3) โดยแบ่งเป็น [1] จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 292.55 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 1,818.68 ล้านบาท และ [2] จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า มีพื้นที่รวมประมาณ 9.36 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 394 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสถานะใบอนุญาตที่สำคัญ ต่อการประกอบ ธุรกิจ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม	ได้รับใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม จากกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2564
การจัดเตรียมรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (“EIA”)	ผ่านการประเมินผลตาม EIA ตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2566
ภาระจำยอม	ไม่มี เนื่องจากโครงการติดพื้นที่สาธารณะ จึงสามารถเชื่อมต่อทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ กับหน่วยงานรัฐ โดยที่ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนภาระจำยอมกับบุคคลอื่น รวมถึงไม่มีการจดทะเบียนภาระจำยอม เพื่อเป็นการรอนสิทธิให้บุคคลภายนอกเข้าใช้พื้นที่โครงการ
บัตรส่งเสริมการลงทุน BOI	ไม่มี



ทั้งนี้ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 1 ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว จำนวน 249.95 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 85.78 ของพื้นที่ขายทั้งหมด โดยรายละเอียดพื้นที่ที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 1 มีรายละเอียด ดังนี้

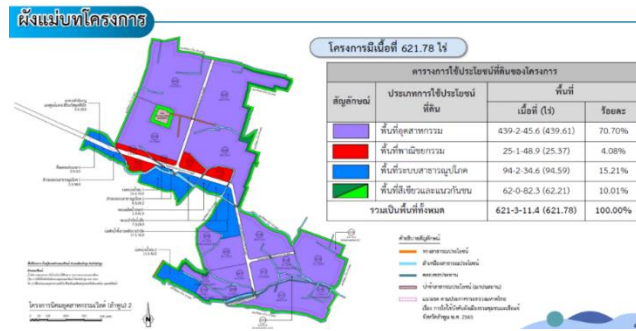
รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ¹	เนื้อที่ที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ¹
	ไร่	งาน	ตร.ว			
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A1	11	1	70.90	4,570.90	17,500	79.99
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9	19	3	56.97	7,957.00	17,500	139.25
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการอุตสาหกรรม	16	3	47.43	6,747.43	19,000	128.20
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการพาณิชย์	9	1	44.34	3,744.34	24,000	89.86
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำบาดน้ำเสีย	17	3	22.33	7,122.33	15,000	106.83
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	10	1	64.52	4,164.50	15,000	62.47
รวมราคาประเมิน						606.61

หมายเหตุ: ¹รายงานประเมินทรัพย์สินที่ดินทุกแปลง ถูกจัดทำโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 2:พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ เนื้อที่รวม 621.78 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100) พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 156.80 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 25.22) และพื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 464.98 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 74.78) โดยแบ่งเป็น [1] จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 439.61 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 3,500 ล้านบาท และ [2] จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า มีพื้นที่รวมประมาณ 25.37 ไร่ ยังไม่สามารถประมาณการมูลค่าโครงการโซนพาณิชย์กรรมที่แน่นอนได้ โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 2 มีรายละเอียดสถานะใบอนุญาตที่สำคัญ ต่อการประกอบธุรกิจ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม	ได้รับใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม จากกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2568
การจัดเตรียมรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ("EIA")	อยู่ระหว่างการเตรียมรายงาน EIA โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 16 กันยายน 2567
ภาระจำยอม	ไม่มี เนื่องจากพื้นที่ของโครงการส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน ติดพื้นที่สาธารณะ จึงสามารถเชื่อมต่อทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ กับหน่วยงานรัฐ โดยที่ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนภาระจำยอมกับบุคคลอื่น รวมถึงไม่มีการจดทะเบียนภาระจำยอม เพื่อเป็นการโอนสิทธิ์ให้บุคคลภายนอกเข้าใช้พื้นที่โครงการ

รายการ	รายละเอียด
บัตรส่งเสริมการลงทุน BOI	ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2567



ทั้งนี้รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรม เวิลด์ (ลำพูน) เฟส 2 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ^{1/2}	เนื้อที่ที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ¹
	ไร่	งาน	ตร.ว			
ที่ดินว่างเปล่า กรรมสิทธิ์ของ WIE	229	1	69.1	91,769.10	3,250.00	298.25
ที่ดินว่างเปล่า ระหว่างการชำระราคา	392	1	42.3	156,942.30	3,250.00	510.06
รวมราคาประเมิน						808.31

หมายเหตุ: ¹รายงานประเมินทรัพย์สินที่ดินทุกแปลง ถูกจัดทำโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

²WIE ได้ชำระราคาทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่า ที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ WIE เต็มจำนวน ขณะที่ที่ดินว่างเปล่า ระหว่างการชำระราคา WIE ได้ชำระเงินมัดจำแล้ว จำนวน 308.00 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลืออีก 438.13 ล้านบาท คาดว่าจะถูกชำระราคาภายในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568

ทั้งนี้ภายหลังจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE แล้วเสร็จ บริษัทฯ มีแผนลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขาย ประมาณ 730.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุนเบื้องต้น ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด ¹	ชำระแล้ว (ล้านบาท)	งบประมาณ (ล้านบาท)			
			(ก) ค่าก่อสร้าง	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(ค) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด	(ก+ข+ค) รวม
1	ที่ดิน	308.00	438.13	-	-	438.13
2	งานปรับปรุงสภาพที่ดิน และงานระบบสาธารณูปโภค	346.79	273.24	19.13	-	292.37
รวม		654.79	711.37	19.13	-	730.50

หมายเหตุ: ¹บริษัทฯ ได้ว่าจ้างสถาปนิกให้ถอดแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบประมาณที่มีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบประมาณลงทุนต่ำกว่าจริง และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการดำเนินงานตามโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) เฟส 2 เป็นไปตามแผนบริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาคลังสินค้า เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลายและลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และธุรกิจบริการทางการแพทย์ โดยบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่า พื้นที่ดังกล่าว มีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นคลังสินค้า จากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- ท่าเลที่ตั้ง: ที่ดินตั้งอยู่ในท่าเลที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายจากถนนสายหลัก และเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียง เช่น WIE Phase 1 และนิคมอื่น ๆ ในจังหวัดลำพูนและเชียงใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการผลิตและโลจิสติกส์ของภาคเหนือ รวมถึงที่ตั้งดังกล่าว ยังใกล้ท่าอากาศยานเชียงใหม่ ที่มีแนวโน้มขยายตัวในอนาคต รองรับขนส่งสินค้าทางอากาศมากขึ้น ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจคลังสินค้าที่รองรับการจัดเก็บและกระจายสินค้า
- ต้นทุนการพัฒนาไม่สูง: การพัฒนาคลังสินค้าต้องการโครงสร้างพื้นฐานไม่ซับซ้อนและใช้ระยะเวลาก่อสร้างสั้น ทำให้มีโอกาสคืนทุนเร็วและสามารถบริหารกระแสเงินสดได้ดี
- สนับสนุนธุรกิจภายในนิคมอุตสาหกรรม: คลังสินค้าในบริเวณนี้สามารถให้บริการแก่ลูกค้าในนิคมฯ ได้โดยตรง เช่น การเก็บวัตถุดิบ/สินค้าสำเร็จรูป การจัดการระบบ cross-docking หรือ cold storage เป็นต้น

ทั้งนี้โครงสร้างรายได้ของ WIE สามารถจำแนก ได้ดังนี้

ประเภทรายได้	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	150.30	94.51	-	-
รายได้จากการให้บริการ	10.17	98.89	8.05	5.06	10.14	94.78
รายได้อื่น	0.11	1.11	0.67	0.42	0.56	5.22
รวมรายได้	10.29	100.00	159.03	100.00	10.70	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2565-67

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

- ความพร้อมในด้านแหล่งเงินทุน

จากแหล่งเงินทุนหลัก ที่คาดว่าจะได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ส่งผลให้ ผลกระทบต่อโครงสร้างเงินทุน และความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ จำกัด อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ไม่เพียงพอ บริษัท อาจใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประมาณ 590.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ 6 ที่อาจกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินสำคัญของบริษัท ตามงบการเงินงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE		อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ²
	ก่อน	หลัง	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.76	2.00
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อดอกเบี้ยจ่าย ¹ (เท่า)	11.83	2.89	-

หมายเหตุ: ¹กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เทียบกับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส

²อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน มีการควบคุมอัตราส่วนเดียวคือ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและการควบคุมอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ผ่านอัตราส่วนสภาพ

คล่อง อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ และอัตราส่วนฐานะทางการเงิน ที่อยู่ในระดับที่บริหารได้ โดยบริษัทฯ ยังสามารถประกอบธุรกิจได้ภายใต้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนทางการเงินสำคัญดังกล่าว โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้จ่ายจากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความพร้อมในด้านบุคลากร

จากที่บุคลากรของบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณสุขภาคของนิคม สำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัดของบุคลากรของบริษัทฯ เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทฯ มีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน ส่งผลให้บริษัทฯ มีความพร้อมในด้านบุคลากรในการดำเนินงานตามแผนงานที่ตั้งไว้

- โครงการสำเร็จล่าช้ากว่ากำหนด

จากใบอนุญาตที่ได้รับมีความล่าช้า หรือความล่าช้าในด้านการพัฒนาโครงการที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมกระแสเงินสดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามในกรณีที่โครงการสำเร็จล่าช้ากว่ากำหนด บริษัทฯ อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้จ่ายจากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 21 มกราคม 2568 WIE มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 2 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นางแสงศรี จิยะจันทร์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม*
2.	นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม*

หมายเหตุ: *จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัทของ WIE

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2567 WIE มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,699,998	100.00
2.	นายจรัสศักดิ์ จิยะจันทร์	1	0.00
3.	นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	1	0.00
	รวม	1,700,000	100.00

ที่มา: แบบ บอจ.5 ของ WIE

ทั้งนี้ ณ วันที่ 11 เมษายน 2567 WORLD มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	รองศาสตราจารย์ นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์	5,350,000,000	73.32
2	นาย แก้วขวัญ จิยะจันทร์	250,000,000	3.43
3	นาย ขวัญแก้ว จิยะจันทร์	230,000,000	3.15
4	นาย กฤษฎา ตันเปาว์	225,987,000	3.10
5	นาย จิตรภัทร อิศรางกูร ณ อยุธยา	225,810,700	3.09
6	นาง เพ็ญศรี วันไชย	200,238,540	2.74
7	นางสาว ณชนก จิยะจันทร์	150,000,000	2.06
8	นางสาว หนึ่งชนก จิยะจันทร์	150,000,000	2.06
9	นาง วราพรรณ ตันเปาว์	70,000,000	0.96
10	นาย ไพโรจน์ พาณิชย์กุล	34,264,000	0.47
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	410,455,459	5.63
	รวม	7,296,755,699	100.00

ที่มา : SETSMART

งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	78.19	15.96	1.53	0.23	1.00	0.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.05	0.01	0.33	0.05	0.52	0.05
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	-	-	-	32.81	3.22
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00	10.00	1.52	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	191.77	39.16	395.57	60.29	821.80	80.61
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.61	0.12	0.47	0.07	0.28	0.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	270.62	55.26	407.91	62.17	856.42	84.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน	3.63	0.74	3.63	0.55	12.18	1.19
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	206.02	42.06	234.05	35.67	140.16	13.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.49	1.94	10.50	1.60	10.77	1.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	219.14	44.74	248.18	37.83	163.11	16.00
รวมสินทรัพย์	489.76	100.00	656.08	100.00	1,019.53	100.00
หนี้สิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	196.00	19.22
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2.20	0.45	51.19	7.80	165.13	16.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	10.71	1.05
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	232.39	47.45	153.59	23.41	213.59	20.95
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.71	1.17	4.94	0.75		
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.17	0.03	0.47	0.07	0.09	0.01

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินหมุนเวียน	240.46	49.10	210.18	32.04	585.52	57.43
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานค้างจ่าย	0.26	0.05	0.97	0.15	3.63	0.36
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	82.57	8.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	146.40	22.31	154.43	15.15
ภาระผลประโยชน์พนักงาน	-	-	0.17	0.03	0.37	0.04
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	0.26	0.05	147.54	22.49	241.00	23.64
รวมหนี้สิน	240.72	49.15	357.72	54.52	826.53	81.07
ส่วนของเจ้าของ						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท	170.00	34.71	170.00	25.91	170.00	16.67
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท	170.00	34.71	170.00	25.91	170.00	16.67
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	2.30	0.47	6.80	1.04	6.80	0.67
ยังไม่ได้จัดสรร	76.74	15.67	121.56	18.53	16.20	1.59
รวมส่วนของถือหุ้น	249.04	50.85	298.36	45.48	193.00	18.93
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	489.76	100.00	656.08	100.00	1,019.53	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2565		2566		2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	150.30	94.51	-	-
รายได้จากการให้บริการ	10.17	98.89	8.05	5.06	10.14	94.78
รายได้อื่น	0.11	1.11	0.67	0.42	0.56	5.22
รายได้รวม	10.29	100.00	159.03	100.00	10.70	100.00
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	76.87	48.34	-	-
ต้นทุนบริการ	4.08	39.62	9.14	5.75	15.80	147.70
ขาดทุนจากการลดมูลค่า	-	-	-	-	89.28	834.72
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	4.96	3.12	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7.63	74.22	8.84	5.56	8.84	82.69
รวมค่าใช้จ่าย	11.71	113.84	99.80	62.76	113.92	1,065.12
กำไรจากการดำเนินงาน	(1.42)	(13.84)	59.22	37.24	(103.23)	(965.12)
ต้นทุนทางการเงิน	0.04	0.43	3.40	2.14	2.13	19.93
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.47)	(14.27)	55.82	35.10	(105.36)	(985.04)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6.40	62.24	6.50	4.09	-	-
กำไรสำหรับปี	(7.87)	(76.51)	49.32	31.01	(105.36)	(985.04)

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

● รายได้

WIE มีรายได้รวมเท่ากับ 10.29 ล้านบาท 159.03 ล้านบาท และ 10.70 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

ประเภทรายได้	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	150.30	94.51	-	-
รายได้จากการให้บริการ	10.17	98.89	8.05	5.06	10.14	94.78
รายได้อื่น	0.11	1.11	0.67	0.42	0.56	5.22
รวมรายได้	10.29	100.00	159.03	100.00	10.70	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก มีที่มาจากการขายที่ดินเพื่อการพัฒนา โดยในปี 2566 รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 150.30 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการโอนที่ดินในโซนพื้นที่อุตสาหกรรม โดยรับรู้รายได้ตามสัญญาซื้อขายเพื่อการพัฒนาในช่วงปี 2566 ในโซนพื้นที่อุตสาหกรรม โดยรับรู้รายได้ตามสัญญาซื้อขาย ขณะที่ในปี 2567 รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 150.30 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากที่ WIE ไม่มีการจำหน่ายที่ดินในปี 2567

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการหลัก มีที่มาจาก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ภายในนิคมอุตสาหกรรม เช่น การขายน้ำประปา การให้บริการบำบัดน้ำเสีย และการบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น โดยในปี 2566 รายได้จากการให้บริการ ลดลง 2.12 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 20.84 จากปีก่อนหน้า โดยแปรผันตามจากปริมาณความต้องการใช้น้ำภายในนิคม ขณะที่ในปี 2567 รายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น 2.09 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 25.96 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการจำหน่ายน้ำประปา การให้บริการบำบัดน้ำเสีย และการบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม ที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณพื้นที่จำหน่ายที่เพิ่มขึ้นในปี 2566

รายได้อื่น

รายได้อื่นส่วนใหญ่มีที่มาจากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม โดยในปี 2566 รายได้อื่น เพิ่มขึ้น 0.56 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 490.55 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ขณะที่ในปี 2567 รายได้อื่นลดลง 0.11 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 16.42 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารที่ปรับลดลง

● ต้นทุนขายและการให้บริการ

WIE มีต้นทุนขายและการให้บริการรวม เท่ากับ 4.08 ล้านบาท 86.01 ล้านบาท และ 15.80 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างต้นทุนขายและการให้บริการ จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

รายการ	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	76.87	89.37	-	-
ต้นทุนบริการ	4.08	100.00	9.14	10.63	15.80	100.00
รวม ต้นทุนขายและบริการ	4.08	100.00	86.01	100.00	15.80	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการและต้นทุนการกู้ยืม เป็นต้น โดยในปี 2566 ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 76.87 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้ต้นทุนพร้อมกับการรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีการโอนที่ดินในโซนพื้นที่อุตสาหกรรม ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 76.87 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากที่ WIE ไม่มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567

ต้นทุนบริการ

ต้นทุนบริการหลัก ประกอบด้วยต้นทุนในการจัดหาหน้า ต้นทุนในการบำบัดน้ำเสีย และต้นทุนในการบำรุงรักษานิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ ค่าแรงทางตรง วัสดุทางตรง ค่าเสื่อมราคาระบบสาธารณูปโภคน้ำและบำบัดน้ำเสีย ตลอดจนการชำระค่าธรรมเนียมร่วมประจำปีให้กับ กนอ. ในปี 2566 ต้นทุนบริการ เพิ่มขึ้น 5.06 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.02 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาระบบสาธารณูปโภคน้ำและบำบัดน้ำเสีย ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนบริการเพิ่มขึ้น 6.66 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.87 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของรายได้จากการให้บริการ และการปรับปรุงรายการค่าใช้จ่ายเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานบางส่วน จากเดิมที่บันทึกในส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร

● ค่าใช้จ่าย

WIE ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 7.68 ล้านบาท 17.20 ล้านบาท และ 100.25 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างค่าใช้จ่าย ดังนี้

รายการ	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขาดทุนจากการลดมูลค่า	-	-	-	-	89.28	89.06
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	4.96	28.84	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7.63	99.42	8.84	51.38	8.84	8.82
ต้นทุนทางการเงิน	0.04	0.58	3.40	19.78	2.13	2.12
รวม ค่าใช้จ่าย	7.68	100.00	17.20	100.00	100.25	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

ขาดทุนจากการลดมูลค่า

ในปี 2567 WIE มีผลขาดทุนจากการลดมูลค่าจำนวน 89.28 ล้านบาท โดยทั้งหมดเป็นการขาดทุนจากการตั้งด้อยค่าของมูลค่าโครงการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 1 ของ WIE เนื่องจากการใช้งานที่ไม่เต็มประสิทธิภาพในช่วงที่ผ่านมา การประเมินดังกล่าวคำนวณมาจากมูลค่ากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ อย่างไรก็ตามการปรับมูลค่าให้สอดคล้องกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนนี้ จะไม่มีผลกระทบต่อการพัฒนาในเฟสใหม่ และบริษัทฯ มีแผนปรับปรุงการใช้ประโยชน์จากระบบดังกล่าวให้เหมาะสมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและมูลค่าของสินทรัพย์ในอนาคต

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลัก ประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อการขายที่ดิน ค่าธรรมเนียมส่วนราชการในการโอนที่ดิน และค่านายหน้าการขาย ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 4.96 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้กับลูกค้าในระหว่างปี 2566 ขณะที่ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 4.96 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากที่ WIE ไม่มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าเสื่อมราคายานพาหนะ ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมหน่วยงานราชการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 1.20 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.75 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน เนื่องจากมีพนักงานเพิ่มขึ้นในช่วงปลายปี 2566 ขณะที่ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 0.01 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.09 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานต่อเนื่อง จากพนักงานเพิ่มขึ้นในช่วงปลายปี 2566

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 3.36 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7,586.11 จากปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อการพัฒนาโครงการมอริสวิลล์ลำพูน 2 ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงินลดลง 1.27 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 37.37 จากปีก่อนหน้า

● กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

WIE มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิ เท่ากับ (7.87) ล้านบาท 49.32 ล้านบาท และ (105.36) ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ในปี 2566 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ เพิ่มขึ้น 57.19 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้กับลูกค้าในระหว่างปี ขณะที่ในปี 2567 WIE มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ลดลง 154.68 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 313.63 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากที่ WIE ไม่มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 และการตั้งด้อยค่าของมูลค่าโครงการลงทุนในระบบสาธารณูปโภค ในปี 2567

ฐานะทางการเงิน

- **สินทรัพย์รวม**

WIE มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 489.76 ล้านบาท 656.08 ล้านบาท และ 1,019.53 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ในปี 2566 WIE มีสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 166.32 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.96 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 203.80 ล้านบาท จากการลงทุนในระบบผลิตน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 28.03 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2567 WIE มีสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 363.45 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.40 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 426.23 ล้านบาท จากการรับโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 2

- **หนี้สินรวม**

WIE มีหนี้สินรวมเท่ากับ 240.72 ล้านบาท 357.72 ล้านบาท และ 826.53 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ในปี 2566 WIE มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 117.00 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 48.61 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้น ของ 1) เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 146.40 ล้านบาท และ 2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 48.99 ล้านบาท จากการลงทุนในนิคม 2 ขณะที่ในปี 2567 WIE มีหนี้สินเพิ่มขึ้น 468.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 131.05 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 113.94 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในช่วงปลายปี 2567 จำนวน 289.29 ล้านบาท จากการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 2

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

WIE มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 249.04 ล้านบาท 298.36 ล้านบาท และ 193.00 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ในปี 2566 WIE มีส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 49.32 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.96 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของผลประกอบการประจำปี 2566 จำนวน 49.32 ล้านบาท ของ WIE ขณะที่ในปี 2567 WIE มีส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลง 105.36 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 35.31 โดยมีสาเหตุจากการลดลงของผลประกอบการประจำปี 2567 จำนวน 105.36 ล้านบาทของ WIE

5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน สำหรับการเข้าทำรายการ จะมีจำนวนไม่เกินกว่า 1,161.00 ล้านบาท ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ 3 และข้อ 4 โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด จำนวน 370.00 ล้านบาท เมื่อรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE เสร็จสมบูรณ์ และจะชำระเงินลงทุนในส่วนที่เหลือตามแผนลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขาย ประมาณ 730.50 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 ของปี 2569 อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทฯ สามารถระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้เฉพาะส่วนที่ได้รับคำรับรองการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 500.00 ล้านบาท ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 8 บริษัทฯ คาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน สำหรับการลงทุนในส่วนที่เหลือ จำนวน 590.50 ล้านบาท ที่อาจก่อให้เกิดภาระดอกเบี้ยประมาณ 60.50 ล้านบาท (เทียบเท่าการกู้ยืมเงินด้วย[1] อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.12 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามวงเงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ [2] ระยะเวลาการกู้ยืมไม่เกิน 2 ปี ตามรายงานที่ปรึกษา ที่ปรับปรุงโครงสร้างเงินทุนให้สอดคล้องกับกรณีดังกล่าว)

6 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาการเงินอิสระแห่งหนึ่ง (“ที่ปรึกษา”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของ WIE ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินดังกล่าวได้ใช้วิธีการประเมินต่าง ๆ ตามมาตรฐานของทางสำนักงานฯ ได้แก่ [1] วิธีมูลค่าทางบัญชี (Book Value Approach) [2] วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach) [3] วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach) [4] วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio) [5] วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach or P/E Ratio) และ [6] วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ตามที่ที่ปรึกษาแนะนำ ซึ่งสามารถประเมินมูลค่าได้ 372.98 ล้านบาท โดยเป็นการปรับปรุงมูลค่าที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ตามงบการเงินประจำปี 2567 ในส่วนต้นทุนโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในการกำหนดกรอบราคาสูงสุดก่อนการเจรจาต่อรองกับผู้ขาย เนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี สามารถสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ WIE ถือครองอยู่ในปัจจุบัน เป็นวิธีที่มีความชัดเจนและมีความเป็นไปได้สูง ที่สามารถขจัดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ขึ้นอยู่กับกาขายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละปี และความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้วิธีประเมินมูลค่าผ่านการเปรียบเทียบตลาด ยังขาดความเหมาะสม จากความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญระหว่าง แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของกิจการ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น ของ WIE กับบริษัทเปรียบเทียบ นอกจากนี้ข้อมูลรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ WIE ในอดีต แสดงให้เห็นถึงความไม่แน่นอนของรายได้ในแต่ละปี ทำให้การประเมินมูลค่ากิจการที่อ้างอิงจากข้อมูลงบการเงินในอดีต อาจมีความคลาดเคลื่อนสูง รวมถึงมูลค่าที่ประเมินได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ยังมีมูลค่าสูงกว่าวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ส่งผลให้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) และสะท้อนภาพกิจการในปัจจุบันและมูลค่าของ WIE ได้ชัดเจน

7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

- การกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 1 ในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2568 และโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 ที่อาจมีความไม่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับความรวดเร็วในการพัฒนาโครงการ และความสามารถในการจำหน่ายพื้นที่ของโครงการในอนาคต
- เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ถือเป็นธุรกิจให้บริการต่อเนื่อง ภายหลังการขายพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งการต่อยอดธุรกิจในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว และมั่นคง โดยบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้านระบบบำบัดน้ำ (Water Treatment System) ด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของทีมวิศวกรช่างเทคนิค ส่งผลให้บริษัทฯ มีความพร้อมให้บริการในด้าน ออกแบบ ประกอบ ติดตั้ง ปรับปรุง ซ่อมแซม และบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำบริสุทธิ์และน้ำเสีย รวมถึงระบบนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle water) และระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งให้เทียบเท่ากับน้ำอุปโภค ดังนั้นการเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE ซึ่งดำเนินธุรกิจโครงการนิคมอุตสาหกรรม จึงเป็นการสร้างโอกาสขยายธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากนิคม

อุตสาหกรรม มีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงกำจัดน้ำเสีย ส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียในโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทฯ เชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัทฯ มีความพร้อมที่สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยบริษัทฯ มีความพร้อมในบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วยกลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขาย ที่รองรับการขายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น ทั้งนี้การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม แม้จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ แต่ส่วนหลักคือการวางระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า ถนน และการจัดสรรพื้นที่ซึ่งบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคม สำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทฯ มีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน

- เพิ่มความมั่นคงของธุรกิจ และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืน พร้อมทั้งขยายขีดความสามารถของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ช่วยให้บริษัทฯ มีโอกาสขยายธุรกิจและสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว

8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 1,100.50 ล้านบาท ผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

แหล่งเงินทุน	จำนวนเงิน
1. กระแสเงินสดภายในกิจการ	ประมาณ 10.00 ล้านบาท
2. กระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	ประมาณ 1,090.50 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	1,100.50 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ด้วยราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในมูลค่า 500 ล้านบาท ตามที่ได้รับแจ้งความประสงค์จากผู้ถือหุ้นบางส่วน บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 2 ต่อไป รวมถึงบริษัทฯ อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เฟส 1 ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

9 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 โดยใช้วิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิสเชส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ โดยบริษัทฯ จะต้องพอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและฐานะทางการเงินของ WIE ซึ่งจะต้องไม่มีประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงค้าง รวมถึงประเด็นด้านทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ที่ไม่แสดงให้เห็นถึงเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการประกอบธุรกิจในอนาคตของ WIE นอกจากนี้ กรรมการ WIE ชุดเดิมต้องลาออก และกรรมการใหม่ที่บริษัทฯ กำหนดต้องได้รับการแต่งตั้ง พร้อมทั้งมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจการบริหารและการเบิกถอนเงินตามที่บริษัทฯ กำหนด โดยการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD และบริษัทฯ ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ได้กำหนดระยะเวลาเบื้องต้น สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ไว้ ดังนี้

ลำดับ	รายการ	วัน / เดือน / ปี
1	การตรวจสอบกิจการ (Due diligence)	ภายในวันที่ 7 มีนาคม 2568
2	การแก้ไขประเด็นที่ตรวจพบ จากการ Due diligence	ภายในวันที่ 15 มิถุนายน 2568
3	การชำระเงินมัดจำ สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE	ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2568
4	การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ	18 กรกฎาคม 2568
5	การลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	ภายใน 14 วันหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น FVC มีมติอนุมัติ

นอกจากนี้ บริษัทฯ และ WORLD ต้องพยายามดำเนินการให้เงื่อนไขข้างต้นสำเร็จลุล่วงก่อนวันทำการซื้อขาย โดยบริษัทฯ จะต้องตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและการเงินให้เสร็จสิ้นภายในวันทำสัญญา ทั้งนี้จากรายงานการตรวจสอบงบการเงินของ WIE ที่จัดทำโดยบริษัท ชช ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 และรายงานสรุปประเด็นทางกฎหมาย ที่จัดทำโดยบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด ลงวันที่ 7 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงค้างที่ต้องปรับปรุงแก้ไข จำนวน 10 รายการ โดยปัจจุบัน WORLD และ WIE ได้ดำเนินการปิดประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงแล้ว จำนวน 2 รายการ โดยในส่วนที่เหลืออีก 8 รายการ แบ่งเป็น [1] ประเด็นความเสี่ยงที่อยู่ระหว่างการแก้ไข และคาดว่าจะแก้ไขแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 15 มิถุนายน 2568 จำนวน 6 รายการ และ [2] ประเด็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ มองว่าไม่กระทบต่อศักยภาพการประกอบธุรกิจในอนาคตของ WIE จำนวน 2 รายการ

นอกจากนี้หากบริษัทฯ พบว่ามีประเด็นทางกฎหมายและทางการเงินอื่นใด ที่ไม่เป็นที่พอใจ บริษัทฯ จะต้องแจ้งเหตุผลให้ WORLD รับทราบและเห็นด้วยในผลการตรวจสอบดังกล่าว เพื่อแสดงว่าการไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมาย และการเงินของ WIE ดังกล่าวของผู้ซื้อ เกิดจากเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE อย่างไรก็ตาม หากเงื่อนไขบังคับก่อนซื้อข้อหนึ่งไม่สามารถดำเนินการได้สำเร็จและไม่ได้รับการผ่อนผัน ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้น ที่จะเกิดขึ้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ จัดทะเบียนเพิ่มทุน และชำระมูลค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ให้ถือว่าสัญญาฯ รวมถึงสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญาฯ เป็นอันสิ้นสุดลง โดยสัญญาฯ จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติ และคู่สัญญาไม่มีความรับผิดชอบต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการผิดสัญญาก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุด ทั้งนี้แม้ผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน จะไม่ถือเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามประเด็นระบบควบคุมภายในของ WIE ผ่านการสอบทานรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE ฉบับล่าสุด ที่ได้ผ่านการตรวจสอบภาคสนามจากบริษัท เอซีซี คอนซัลติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 – 31 มกราคม 2567 ทั้งนี้รายงานดังกล่าว ไม่พบรายการระบบควบคุมภายในของ WIE ที่เป็นสาระสำคัญจนอาจกระทบต่อมูลค่ากิจการในอนาคต ที่ต้องปรับปรุงอย่างไรก็ดีบริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ อีกครั้ง ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ

10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ดังกล่าว มีความจำเป็นและความสมเหตุสมผล และเป็นการทำธุรกรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมถึงมีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นที่ปรึกษาฯ ทั้งในด้านมูลค่าและวิธีการประเมินมูลค่าผ่านวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ที่มีความชัดเจน เป็นไปได้สูง และสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ WIE ที่ถือครองอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ WIE จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และอาจส่งผลให้บริษัทฯ เผชิญกับความเสี่ยงสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตเพิ่มเติม ทั้งในด้าน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประสานงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) และการบริหารโครงการอื่น ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงดังกล่าว สามารถบริหารจัดการได้แม้การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จะเป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ แต่ส่วนหลักคือการวางระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า ถนน และการจัดสรรพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคมสำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทฯ มีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน รวมถึงสินทรัพย์ในส่วนที่ดินรอขายของ WIE ยังได้รับใบอนุญาตสำคัญที่เพียงพอต่อการจัดสรรที่ดินเพื่อขายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม อาทิ สัญญาร่วมดำเนินการนิคมจาก กนอ. นอกจากนี้ WIE ยังมีการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ส่งผลให้ความเสี่ยงผลกระทบเชิงลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อยู่ในระดับจำกัด ทั้งนี้โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ที่อยู่ภายใต้การบริหารของ WIE ถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการขายและเติบโตในอนาคต ตามนโยบายการสนับสนุนการย้ายถิ่นฐานการผลิตมายังประเทศไทยของภาครัฐ เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว อีกทั้งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ถือเป็นการกระจายรายได้ของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลายครอบคลุมในหลายธุรกิจ ที่ช่วยลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักอยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง รวมถึงการเข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม อาจสนับสนุนธุรกิจระบบบำบัดน้ำเสียของบริษัทฯ ผ่านการขยายฐานลูกค้า ไปสู่กลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ทั้งกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมที่ดำเนินงานแล้ว

ในปัจจุบัน และกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมอื่น ที่ซื้อที่ดินนิคมในอนาคต ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะก่อให้เกิดประโยชน์ระยะยาวต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE แล้วเสร็จ บริษัท อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงในด้านความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ อันเกิดจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม ผ่านการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างชาติ ที่อาจพิจารณาย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศอื่นที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ในอัตราที่ต่ำกว่าไทย อย่างไรก็ตาม กิตติบริษัท มองว่าปัจจัยภาษีอาจไม่ใช่ปัจจัยเพียงปัจจัยเดียว ที่ผู้ประกอบการใช้พิจารณา ในการจัดตั้งโรงงานการผลิตในแต่ละประเทศ โดยอาจมีปัจจัยอื่น อาทิ ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และระบบขนส่ง และโอกาสในการเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เป็นต้น ดังนั้นบริษัท จึงมองว่านิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทย ยังคงเป็นที่น่าสนใจในกลุ่มผู้ประกอบการ รวมถึงการเข้าทำธุรกรรมในภาวะที่เศรษฐกิจมีความผันผวน ยังช่วยให้บริษัท สามารถเจรจาต่อรองธุรกิจได้ในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

11 ความเห็นของกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 10

- ไม่มี -

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานฉบับนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ รวมทั้งข้อมูลต่าง ๆ ได้ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 อย่างไรก็ตามหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ บริษัท จะแจ้งให้ทราบอีกครั้ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ดร. วิจิตร เตชะเกษม
กรรมการผู้จัดการ

(F53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
วันที่ 28 พฤษภาคม 2568

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FVC”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 เกี่ยวกับการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ของบริษัท จำนวน 1,500,000,000.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 282,571,479.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,782,571,479.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) โดยมีรายละเอียดดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input checked="" type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ หุ้นบริมสิทธิ	3,000,000,000	0.50 บาท	1,500,000,000
<input type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ หุ้นบริมสิทธิ			

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จดจอง และชำระค่าหุ้น
ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	ไม่เกิน 3,000,000,000	1 : 5.3084	0.50 บาท	21-22, 25-27 สิงหาคม 2568

หมายเหตุ:

- บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 3,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 5.3084 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท
- ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้ ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในรอบแรกดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน ในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรอีก หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป หรือไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (2.1) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้วทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2.2) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนต่อไปนี้
- (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่เศษของหุ้นจากการคำนวณให้ปัดเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว
- (ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือภายหลังจากการจัดสรรตามข้อ (2.2)(ก) ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2.2)(ก) ข้างต้น จนกว่าจะไม่มีหุ้นสามัญเหลือให้จัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว

นอกจากนี้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึง หรือข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถึงหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554

อนึ่ง หากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายต่อไป

- (3) นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือกรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือกรรมการผู้จัดการ มอบหมายให้มีอำนาจในการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้
- กำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์
 - กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียว ทั้งจำนวนหรือหลายคราว ระยะเวลา การเสนอขาย วิธีการเสนอขาย การชำระราคาเสนอขาย อัตราส่วนการเสนอขาย การจองซื้อ การชำระเงินค่าหุ้น วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตลอดจนเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ลงนามในเอกสารและสัญญาที่เกี่ยวข้อง แบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการรับรองเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ทุกประการ ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

- (4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record date) ในวันที่ 16 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตาม สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องรออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท จะกำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และจะดำเนินการแจ้งให้ทราบต่อไป

2.1.1 การดำเนินการของบริษัท กรณีที่มีเศษของหุ้น

ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ให้บัตรเศษหุ้นนั้นทั้งจำนวน

2.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

- ไม่มี -

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 18 กรกฎาคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) เพียงรูปแบบเดียว ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดย

- กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record date) ในวันที่ 16 มิถุนายน 2568
- กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น เพื่อสิทธิในการร่วมเข้าประชุมผู้ถือหุ้น ตั้งแต่วันที่ จนกว่าการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน / จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)

- 4.1 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)
- 4.2 บริษัท จะดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเพิ่มทุน แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ และเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- 4.3 บริษัท จะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขออนุมัติให้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินทุน

บริษัท มีความจำเป็นต้องออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เพื่อระดมทุนสำหรับรองรับแผนขยายธุรกิจ เสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน และเพิ่มศักยภาพในการดำเนินงานอย่างยั่งยืน การออกหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยให้อำนาจบริหารมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนเชิงกลยุทธ์ ลดภาระหนี้สิน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ทั้งนี้ ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้มีผู้จองซื้อเพิ่มจำนวน บริษัทฯ จะสามารถระดมทุนได้เป็นจำนวนประมาณ 1,500.00 ล้านบาท โดย บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนมาใช้เพื่อ [1] เงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม [2] เงินลงทุนในโครงการนิคม เช่น ระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 2 [3] เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในการสนับสนุนกลุ่มลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรม และ [4] เงินทุนหมุนเวียนและการชำระหนี้สถาบันการเงินและหนี้สินที่มีภาระผูกพัน เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ¹	จำนวนเงิน โดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลา การนำเงินไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00 ล้านบาท	ภายในไตรมาส 2 ในปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคม เช่น ระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 2	730.50 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในการสนับสนุนกลุ่มลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรม	219.50 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
4. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และการชำระหนี้สถาบันการเงินและหนี้สินที่มีภาระผูกพัน เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ²	180.00 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
รวม	1,500.00 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน รวมถึงประมาณการจำนวนเงินและระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุนดังกล่าว สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ของการดำเนินงานของบริษัทฯ และความเหมาะสม

²เงินทุนหมุนเวียน จำนวน 180 ล้านบาท คาดว่าจะนำไปใช้สำหรับกรนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ เพื่อรองรับการเติบโตทางธุรกิจในอนาคต

6. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

6.1 การระดมทุนที่มีประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงทางการเงิน

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) เป็นแนวทางการระดมทุนที่เหมาะสม เนื่องจากช่วยให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการภายในระยะเวลาอันสั้น และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจและตลาดเงินทุนในปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโอกาสในการระดมทุนหากใช้วิธีการอื่น

6.2 เสริมสร้างโครงสร้างทางการเงินให้แข็งแกร่งและมั่นคง

การเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น โดยเสริมสภาพคล่องและเพิ่มความพร้อมทางด้านเงินทุนในการดำเนินโครงการสำคัญ รวมถึงการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งจะนำไปสู่การเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

7.1 นโยบายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษีและเงินสำรองตามกฎหมายในแต่ละปี ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าว ต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น เช่น การใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ การนำไปใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ หรือกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสถานะตลาดที่อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ ในอนาคต

การพิจารณาจ่ายเงินปันผลจะอยู่ภายใต้อำนาจของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นในกรณีที่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจอนุมัติได้ และต้องรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

7.2 สิทธิรับเงินปันผลจากการดำเนินงาน

ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้ง นี้ จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เมื่อได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และบริษัทฯ มีการประกาศจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

7.3 อื่น ๆ

- ไม่มี -

8. รายละเอียดอื่นที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้น เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน สิ่งที่แนบมาด้วย 3

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ขั้นตอนการดำเนินงาน	วัน / เดือน / ปี
1 วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2568	28 พฤษภาคม 2568
2 วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่1/2568 (Record Date)	16 มิถุนายน 2568 ¹
3 วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568	18 กรกฎาคม 2568 ¹
4 วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อกำหนดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	28 พฤษภาคม 2568
5 วันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568
6 ระยะเวลาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	21–22, 25-27 สิงหาคม 2568
7 วันจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบตามจำนวน
8 ขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุน เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์	ภายใน 30 วันนับจากวันที่ บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ: ¹ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ที่เลื่อนจากช่วงก่อนหน้า โดยกำหนดให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 18 กรกฎาคม 2568 เวลา 14.00 น. และมีมติอนุมัติการยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record Date) เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2568 และอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record Date) เป็นวันที่ 16 มิถุนายน 2568

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ดร. วิจิตร เตชะเกษม
กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ของ

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FVC”) ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท จำนวนไม่เกิน 1,500,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 282,571,479.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,782,571,479.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 3,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 3,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 5.3084 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท โดยจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 18 กรกฎาคม 2568 เพื่อพิจารณาต่อไป

รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่แนบมาด้วย 2) และสารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม นี้

1 รายละเอียดการออกและเสนอขาย

บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 3,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 5.3084 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้ ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในรอบแรกดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน ในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรอีก หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป หรือไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้วทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2) ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนต่อไปนี้

- (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการคำนวณให้ปัดเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว
- (ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลืออยู่หลังจากการจัดสรรตามข้อ (2)(ก) ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ที่ยังจองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2)(ก) ข้างต้น จนกว่าจะไม่มีหุ้นสามัญเหลือให้จัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว

นอกจากนี้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึง หรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554

อนึ่ง หากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายต่อไป

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record date) ในวันที่ 16 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ดี สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอนเนื่องจากต้องรออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะกำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจะดำเนินการแจ้งให้ทราบต่อไป นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือกรรมการผู้จัดการและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือกรรมการผู้จัดการ มอบหมายให้มีอำนาจในการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) กำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์
- (2) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียว ทั้งจำนวนหรือหลายคราว ระยะเวลาการเสนอขาย วิธีการเสนอขาย การชำระราคาเสนอขาย อัตราส่วนการเสนอขาย การจองซื้อ การชำระเงินค่าหุ้น วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตลอดจนเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (3) ลงนามในเอกสารและสัญญาที่เกี่ยวข้อง แบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการรับรองเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ทุกประการ ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

2 วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินทุน

บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เพื่อระดมทุนสำหรับรองรับแผนขยายธุรกิจ เสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน และเพิ่มศักยภาพในการดำเนินงานอย่างยั่งยืน การออกหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนเชิงกลยุทธ์ ลดภาระหนี้สิน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้มีผู้จองซื้อเต็มจำนวน บริษัทฯ จะสามารถระดมทุนได้ประมาณ 1,500.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนมาใช้เพื่อ [1] เงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม [2] เงินลงทุนในโครงการนิคม เช่นระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 2 [3] เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในการสนับสนุนกลุ่มลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรม และ [4] เงินทุนหมุนเวียนและการชำระหนี้สถาบันการเงินและหนี้สินที่มีภาระผูกพัน เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ¹	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำเงินไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00 ล้านบาท	ภายในไตรมาส 2 ในปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมเช่นระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 2	730.50 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในการสนับสนุนกลุ่มลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรม	219.50 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
4. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และการชำระหนี้สถาบันการเงินและหนี้สินที่มีภาระผูกพัน เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่บริษัทฯ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ²	180.00 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
รวม	1,500.00 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน รวมถึงประมาณการจำนวนเงินและระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุนดังกล่าว สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ของการดำเนินงานของบริษัทฯ และความเหมาะสม

²เงินทุนหมุนเวียน จำนวน 180 ล้านบาท คาดว่าจะนำไปใช้สำหรับการนำเข้สินค้าจากต่างประเทศ เพื่อรองรับการเติบโตทางธุรกิจในอนาคต

ทั้งนี้ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี สามารถดำเนินการได้ครบตามจำนวน บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.50 เท่า เป็น 0.18 เท่า (อ้างอิงจากงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)

3 ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้น (Dilution effect)

ผลกระทบจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) มีรายละเอียด ดังนี้

3.1 ผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price dilution)

ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้น เนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) เท่ากับ 0.50 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาตลาดที่เท่ากับ 0.45 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ราคาตลาดเท่ากับ ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 (ระหว่างวันที่ 19 พฤษภาคม 2568 ถึง 27 พฤษภาคม 2568) ที่เท่ากับ 0.45 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

3.2 ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียง (Control dilution)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น จะไม่มีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นเดิม จะไม่ได้รับผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงดังกล่าว และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัทฯ จะดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายทิ้ง ทำให้จำนวนหุ้นชำระแล้วไม่เปลี่ยนแปลง และไม่เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น

ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นครบทั้งจำนวน แต่ผู้ถือหุ้นมิได้ใช้สิทธิจองซื้อของตนจะส่งผลให้สิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมปรับลดลงร้อยละ 84.15 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{Control dilution} &= \frac{\text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นใหม่}}{\text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม} + \text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นใหม่}} \\
 &= \frac{3,000 \text{ ล้านหุ้น}}{565.14 \text{ ล้านหุ้น} + 3,000 \text{ ล้านหุ้น}} \\
 &= \text{ร้อยละ } 84.15
 \end{aligned}$$

3.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings per share dilution หรือ EPS dilution)

ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นครบทั้งจำนวน แต่ผู้ถือหุ้นมิได้ใช้สิทธิจองซื้อของตนจะส่งผลให้ส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมปรับลดลงร้อยละ 84.15 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{EPS dilution} &= \frac{\text{EPS ก่อนเสนอขาย}^1 - \text{EPS หลังเสนอขาย}^2}{\text{EPS ก่อนเสนอขาย}^1} \\
 &= \frac{0.064232 - 0.010182}{0.064232} \\
 &= \text{ร้อยละ } 84.15
 \end{aligned}$$

โดยที่:

$$\begin{aligned}
 \text{EPS ก่อนเสนอขาย}^1 &= \frac{\text{กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568}}{\text{จำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว}} \\
 &= \frac{36.30 \text{ ล้านบาท}}{565.14 \text{ ล้านหุ้น}} \\
 &= 0.064232 \text{ บาทต่อหุ้น} \\
 \text{EPS ก่อนเสนอขาย}^2 &= \frac{\text{กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568}}{\text{จำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขาย Right offering}} \\
 &= \frac{36.30 \text{ ล้านบาท}}{565.14 \text{ ล้านหุ้น} + 3,000 \text{ ล้านหุ้น}} \\
 &= 0.010182 \text{ บาทต่อหุ้น}
 \end{aligned}$$

4 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)

4.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้ มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเป็นแหล่งเงินทุน สำหรับการนำเงินไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในข้อ 2 ของสารสนเทศฉบับนี้

หากพิจารณาถึงวิธีการเสนอขายหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาและเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) เป็นแนวทางการระดมทุนที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งจะทำให้บริษัท ได้รับเงินทุน และความสามารถในการปรับโครงสร้างเงินทุนในระยะเวลาอันสั้น อีกทั้ง การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ดังกล่าว เป็นการให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัท มีส่วนร่วมในการจองซื้อหุ้นและมีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากผลประกอบการของบริษัท ร่วมกันในอนาคต

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท มีเงินสดเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และช่วยเสริมให้บริษัท มีสภาพคล่องที่ดีขึ้น รวมถึงสามารถนำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้ลงทุนต่อยอดในธุรกิจ โดยการเพิ่มทุนครั้งนี้ยังช่วยเพิ่มฐานทุนของผู้ถือหุ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio: D/E Ratio) ปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท ตลอดจนส่งเสริมให้ฐานะทางการเงินของบริษัทมีเสถียรภาพมากและความมั่นคงมากขึ้น

4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน

บริษัท คาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) รวมทั้งได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายใน 2 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ในครั้งนี้ บริษัท จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในข้อ 2 ของสารสนเทศฉบับนี้ โดยบริษัท ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายและการเงินของกิจการเป้าหมาย (Due Diligence) โดยที่ปรึกษาอิสระ รวมถึงการศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรม โครงสร้างการลงทุน และความเป็นไปได้ของโครงการ เบื้องต้นจากการตรวจสอบยังไม่พบประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อแผนการลงทุนหรือเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้บริษัท อยู่ในขั้นตอนการเจรจายละเอียดของแผนการลงทุนกับฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และคาดว่าจะสามารถดำเนินการตามแผนงานที่วางไว้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนด

4.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น รวมทั้งความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ตามแผนการดำเนินงาน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) จำนวน 1,500.00 ล้านบาทในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากบริษัท มีแผนเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในนิคม ซึ่งเป็นโครงการสำคัญในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัท สามารถจัดหาเงินทุนได้ โดยไม่ต้องพึ่งพาการกู้ยืมจากสถาบันการเงินมากเกินไป ลดภาระดอกเบี้ย และเสริมสร้างความมั่นคงของโครงสร้างทางการเงิน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนใช้เงินเพิ่มทุนเพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น อุตสาหกรรมพลังงานสะอาด อุตสาหกรรมสารสนเทศ และอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมูลค่าเพิ่มสูง ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว โดยคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าการใช้เงินตามแผนดังกล่าว มีความคุ้มค่า เนื่องจากเป็นการลงทุนที่สามารถสร้างรายได้ระยะยาวจากการขายหรือให้เช่าพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม และเพิ่มขีดความสามารถของบริษัทฯ ในการแข่งขันในอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้รับเงินลงทุนครบตามเป้าหมาย บริษัทฯ อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

นอกจากนี้ ในกรณีที่เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ไม่เพียงพอ บริษัทฯ อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากช่องทางอื่น เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินผ่านสินเชื่อโครงการ (Project Finance) หรือเงินกู้ระยะยาว ผ่านการพิจารณาอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขที่เหมาะสม หรืออาจมองหาพันธมิตรทางธุรกิจหรือการร่วมลงทุน (Strategic Partnership / Joint Venture) กับบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในนิคมอุตสาหกรรมหรือนักลงทุนสถาบันที่สนใจเข้าร่วมลงทุนในโครงการ โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาการออกหุ้นเพิ่มทุนในรูปแบบอื่น เช่น Private Placement (PP) ตามความเหมาะสม เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่นักลงทุนเฉพาะรายที่สนใจลงทุนในโครงการ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินโครงการได้ตามแผนที่วางไว้โดยไม่กระทบต่อแผนการขยายธุรกิจและความมั่นคงทางการเงินของบริษัทฯ

4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงิน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มศักยภาพให้บริษัทฯ สามารถขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจ ไปสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม และยังสามารถต่อยอดธุรกิจเดิมในกลุ่ม Industrial & OEM ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านการขยายฐานลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมที่บริษัทฯ สามารถนำเสนอบริการด้านระบบกรองของเหลวและระบบปรับสภาพน้ำให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในนิคม ซึ่งจะช่วยสร้างรายได้ระยะยาวให้แก่บริษัทฯ นอกจากนี้การขยายธุรกิจเข้าสู่โครงการนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว จะช่วยให้บริษัทฯ มีโอกาสพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบน้ำดี ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น ซึ่งจะเพิ่มมูลค่าให้กับนิคมและช่วยดึงดูดนักลงทุนอุตสาหกรรมให้เข้ามาใช้บริการของบริษัทฯ มากขึ้น

รวมถึงการพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ยังช่วยลดภาระหนี้สิน ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมเงิน เพื่อเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่ง ในด้านโครงสร้างทางการเงิน และภาระหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในระยะยาว รวมถึงยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่น ในด้านฐานะทางการเงิน สำหรับการตอบรับโอกาสการลงทุนในอนาคต ที่อาจช่วยสร้างการเติบโตของธุรกิจ และสร้างรายได้และผลกำไรที่มั่นคงให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว ดังนั้น การระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

5 คำรับรองของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการเพิ่มทุน

ในกรณีที่กรรมการของบริษัทฯ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องเกี่ยวกับการเพิ่มทุน โดยกระทำการหรือละเว้นการกระทำการใดอันเป็นการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว และก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ บริษัทฯ สามารถเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากกรรมการคนนั้นได้ แต่หากบริษัทฯ ไม่เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะแจ้งให้บริษัทฯ ดำเนินการเรียกร้องได้ และหากบริษัทฯ ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้ง ผู้ถือหุ้นนั้น ๆ สามารถฟ้องร้องค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ หากการกระทำหรือการละเว้นการกระทำของกรรมการ อันเป็นการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ดังกล่าวแก่บริษัทฯ ได้ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ จะแจ้งให้บริษัทฯ ดำเนินการดังกล่าวได้ ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้งภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ถือหุ้นดังกล่าว สามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ดร. วิจิตร เตชะเกษม

กรรมการผู้จัดการ