

ที่ SET 2025-15

วันที่ 23 มิถุนายน 2568

เรื่อง ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมกรณีการได้มาซึ่งสินทรัพย์นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง 1. หนังสือตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ บจ. 166/2568 ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568
2. หนังสือของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ SET-2025-011 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2568
ที่ได้ เผยแพร่ข้อมูลผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปแล้ว

ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้มีหนังสือเลขที่ บจ. 166/2568 ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 ถึงบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เกี่ยวกับกรณีที่บริษัทฯ ได้แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทให้บริษัท เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เวสต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) เพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) จำนวน 2 เฟส ประมาณ 703 ไร่ มูลค่าเงินลงทุนและพัฒนาโครงการเท่ากับ 1,161 ล้านบาท แบ่งเป็นการซื้อหุ้น 370 ล้านบาท และเงินลงทุนในโครงการนิคม เช่น ระบบสาธารณูปโภคเฟส 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท รวมทั้งดอกเบี้ยจากการกู้ยืม 60.50 ล้านบาท ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อยู่ที่ 94.15% แหล่งเงินทุนมาจากการเพิ่มทุนโดยจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมราย ดังความละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้บริษัทฯ ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมและเผยแพร่ข้อมูลผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 19 มิถุนายน 2568 ดังนี้

1. รายละเอียดแผนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) (WIE) และแหล่งเงินทุน

สำหรับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) นั้น แบ่งออกเป็นสองเฟสหลัก โดยเฟส 1 ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วและอยู่ในสถานะพร้อมใช้งานในปัจจุบัน ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการระดมทุนผ่านการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering หรือ RO) ในครั้งนี้ รวมถึงเงินทุนจากแหล่งอื่นใด จะไม่ถูกนำไปใช้เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในส่วนของเฟส 1 แต่อย่างใด บริษัทฯไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงินเพิ่มทุนในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคในเฟส 1 เนื่องจากพื้นที่เฟสดังกล่าวได้รับการพัฒนาแล้วเสร็จและสามารถรองรับการขายและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามการติดตั้งด้อยค่าระบบสาธารณูปโภค ตามงบการเงินปี 2567 มีที่มาจากการใช้ประโยชน์ระบบสาธารณูปโภคที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ ซึ่งมาจากการพิจารณาโดยอ้างอิงการขายน้ำประปาในอดีตที่มีจำนวนการจำหน่ายไม่มาก ส่วนหนึ่งจากปริมาณน้ำฝนที่ต่ำค่า และคุณภาพน้ำประปาที่ผลิตได้ในช่วงเริ่มแรก เนื่องจาก WIE เพิ่งเริ่มให้บริการผลิตและขายน้ำประปาในปี 2566 และมีการปรับปรุงระบบแล้วเสร็จ โดยในต้นปี 2568 WIE มีการปรับปรุงให้ประสิทธิภาพการผลิตดีขึ้นเพียงพอในการผลิตและขายน้ำประปาได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นที่เรียบร้อยแล้ว WIE และบริษัทฯ จึงเชื่อว่าระบบผลิตน้ำประปาในนิคมจะสามารถดำเนินการได้ตามปกติ และไม่มีความจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุนมาปรับปรุงเพิ่มเติมแต่อย่างใด

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และ พื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ¹	เนื้อที่ดิน			จำนวน ที่ดิน (ตร.ว)	ราคา ประเมิน (บาท/ ตร.ว)	รวม ราคา ประเมิน (ล้านบาท) ¹	สถานะ
	ไร่	งาน	ตร.ว				
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7 ²	10	1	1.68	4,101.68	17,500	71.78	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9 ²	19	3	56.97	7,956.97	17,500	139.25	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่า เพื่อการอุตสาหกรรม ³	17	0	9.38	6,809.38	19,000	129.38	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการ พาณิชย์ ⁴	9	1	44.34	3,744.34	24,000	89.86	ไม่อยู่ใน แผนพัฒนา
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำเสีย	17	3	22.33	7,122.33	15,000	106.83	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	10	1	64.52	4,164.50	15,000	62.47	พัฒนาแล้วเสร็จ
รวมราคาประเมิน						599.57	

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

² ที่ดินแปลงขาย A7 และ A9 ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว ซึ่งอยู่ระหว่างการรอโอนให้กับผู้ซื้อ ซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนให้กับผู้ซื้อได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 โดยมีราคาเสนอขายที่ดินว่างเปล่าแปลง A7 และ A9 เท่ากับ 60.50 ล้านบาท และ 169.09 ล้านบาท ตามลำดับ

³ ที่ดินว่างเปล่า เพื่อการอุตสาหกรรม อยู่ระหว่างการจำหน่าย โดยได้รับการยืนยันจาก WIE ว่าไม่จำเป็นต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ซึ่งทาง WIE คาดว่าจะสามารถจำหน่ายและโอนได้ภายในปี 2569

⁴ ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ เป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นสวนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอพัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 แล้วเสร็จ เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าการเร่งพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้แล้วเสร็จ ไม่ได้มีส่วนช่วยที่เป็นสาระสำคัญต่อการจำหน่ายที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามการพิจารณาโครงการเชิงพาณิชย์ในช่วงหลัง ที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมได้ชัดเจน จะทำให้จำหน่ายที่ดินได้ในราคาที่เหมาะสมตามหลัก Highest and Best Use โดยคาดว่าจะสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไป ทั้งนี้ WIE ไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ และไม่มีแผนการขาย

บริษัทไม่ได้มีนโยบายที่จะลงทุนในโครงการหรือพื้นที่ "เฟส 1" เพิ่มเติมแต่อย่างใด เนื่องจากพื้นที่ขายและระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมถูกพัฒนาแล้วเสร็จ โดยจะเหลือเพียงที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ที่บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินดังกล่าวในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินว่างเปล่า A7 A9 และ ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งมีเนื้อที่รวม 4,101.68 ตารางวา 7,956.97 ตารางวา และ 6,809.38 ตารางวา ตามลำดับ บริษัทมีนโยบายที่จะบริหารจัดการที่ดินทั้งสามแปลงนี้โดยการจำหน่ายออกไปให้กับลูกค้าที่มีความสนใจและอยู่ระหว่างการเจรจา โดยบริษัทคาดการณ์ว่าจะสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินว่างเปล่า A7 และ A9 ให้แก่ลูกค้าที่อยู่ระหว่างการเจรจาแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 การดำเนินการดังกล่าวจะเป็นการสร้างกระแสเงินสดให้แก่บริษัท และลดภาระในการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์สูงสุด

- ที่ดินส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสียและบ่อน้ำใช้ เป็นที่ดินในส่วนการให้บริการด้านสาธารณูปโภคสำหรับลูกค้า ซึ่งพัฒนาและให้บริการด้านสาธารณูปโภคแล้ว จึงไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติม
- ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการพาณิชย์ เป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอพัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนาโครงการรวมทั้งโครงการเฟส 1 และเฟส 2 ให้แล้วเสร็จเป็นสำคัญ ดังนั้นบริษัทจึงขอเรียนชี้แจงว่า ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีแผนการพัฒนาที่ดินดังกล่าว เนื่องจากต้องรอความหนาแน่นของจำนวนพนักงานในนิคม และจำนวนโรงงานในนิคมให้มากเพียงพอก่อน แล้วจึงพิจารณาความเหมาะสมในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวให้สอดคล้องกับความต้องการและความจำเป็นของผู้ทำงานในละแวกนั้น ซึ่งในกรณีที่บริษัทเล็งเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าว มีความพร้อมและมีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ประเภทใด บริษัทคาดว่าจะใช้กระแสเงินสดที่รับจากการจำหน่ายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 แล้วเสร็จ ในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว

สำหรับแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเฟส 2 ซึ่งมีแผนพัฒนาเต็มรูปแบบในพื้นที่รวม 621.78 ไร่ มีกำหนดการเริ่มต้นดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญ อาทิเช่น ระบบถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบบำบัดน้ำเสีย ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 เป็นต้นไป โดยประมาณการงบประมาณลงทุนในส่วนนี้รวม 730.50 ล้านบาท ซึ่งเงินเพิ่มทุนในรอบนี้จะถูกจัดสรรเพื่อการเข้าซื้อกิจการ WIE ด้วยมูลค่า 370 ล้านบาท และสำหรับการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคของเฟส 2 อีกจำนวน 730.50 ล้านบาท เพื่อให้โครงการสามารถเดินหน้าได้อย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพตามแผนที่วางไว้

ทั้งนี้บริษัทคาดว่ากระแสเงินสดของบริษัทที่ได้จากการเพิ่มทุน Right Offering (RO) มีเพียงพอต่อการลงทุนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการติดต่อกับสถาบันการเงินเพื่อเสนอแผนงาน และมีแนวโน้มที่จะสามารถกู้ได้หากได้รับการระดมทุนไม่เพียงพอ ซึ่งบริษัทคาดว่าโอกาสจะเกิดขึ้นน้อย เพราะบริษัทมีแนวโน้มที่จะได้เงินจากการเพิ่มทุนในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 และเงินจากการขายของโครงการในเฟส 1 ซึ่งจะเพียงพอต่อการลงทุนอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น บริษัทคาดว่าไม่ได้มีความจำเป็นในการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) ในอนาคตแต่อย่างใด

(ต่อ) เจื่อนไขการพัฒนาคลังสินค้าหากเฟส 2 ดำเนินการตามแผน

สำหรับโครงการพัฒนาคลังสินค้า ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้เคยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee หรือ Excom) พิจารณาแนวทางการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการนิคมอุตสาหกรรม WIE เฟส 2 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์จากศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวในอนาคตนั้น โครงการดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนและไม่แน่นอน คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็นให้ **ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการคลังสินค้าไว้ก่อนในช่วงเวลานี้** เพื่อไม่ให้เป็นความเสี่ยงเกินสมควรต่อบริษัทในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ

บริษัทขอชี้แจงว่า ไม่มีเจื่อนไขผูกพันว่าเมื่อการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 เสร็จสิ้นแล้ว จะต้องดำเนินการพัฒนาคลังสินค้าต่อ หรือจะต้องมีคลังสินค้าไว้เพื่อสนับสนุนธุรกิจของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ทั้งนี้การพิจารณาโครงการคลังสินค้าในอนาคตเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ที่แยกออกจากการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมในเฟส 1 และเฟส 2 ชัดเจน ซึ่งอาจจะยังไม่ได้เกิดขึ้นในระยะเวลานี้ และจะพิจารณาอีกครั้งเมื่อมีปัจจัยสนับสนุนที่เหมาะสม ทั้งในด้านความต้องการของตลาด ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ และความชัดเจนของผลตอบแทนจากการลงทุน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท และเพื่อไม่ให้กระทบต่อสภาพคล่องและ

เสถียรภาพทางการเงินโดยรวมของบริษัท อย่างไรก็ตามก็ตีจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ ปัจจัยการเมือง และปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในปัจจุบัน บริษัทจึงยังไม่ได้มีการกำหนดเงื่อนไขและเงื่อนไขการเริ่มพิจารณาลงทุนในโครงการคลังสินค้าที่ชัดเจน โดยที่ผ่านมามีบริษัทพิจารณาความเป็นไปได้และความคุ้มค่าของโครงการคลังสินค้า แยกออกจากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ชัดเจน รวมถึงความสำเร็จของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 มิได้มีความสัมพันธ์กับการพัฒนาโครงการคลังสินค้าแต่อย่างใด ทั้งนี้หากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว บริษัทจะมีการแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์รับทราบในภายหลัง

ประมาณการเงินลงทุนรายไตรมาส

	รายการ	จำนวนเงิน	Q2/68	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69
1	ที่ดิน	338.13	100.00	-	238.13	-	-
2	ที่ดิน (ดอกเบี๋ยและค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด)	100.00	-	-	-	-	-
3	ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ และงานถนน	292.36	51.03	90.25	89.75	52.84	8.50
	มูลค่ารวมเงินลงทุน	730.50	151.03	90.25	327.88	52.84	8.50

หมายเหตุ: มูลค่าเงินลงทุนในที่ดิน และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดและดอกเบี๋ย มีการเปลี่ยนแปลงจากข้อมูลสารสนเทศที่ได้เผยแพร่ในวันที่ 6 มิถุนายน 2568 โดยมูลค่าเงินลงทุนในที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ปรับลดลง 100.00 ล้านบาท ตามการชำระราคาที่ดินในช่วงที่ผ่านมา โดย WIE ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากกรรมการ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าว มีอายุ 3 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.00 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดงบประมาณลงทุนดังกล่าว จะไม่กระทบต่อเงื่อนไขและมูลค่าตามสัญญาซื้อขาย และไม่กระทบต่อการคำนวณขนาดรายการ เนื่องจากภาระดอกเบี้ยดังกล่าวได้ถูกรวมในรายการค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดและดอกเบี๋ย ที่ปรับเพิ่มขึ้น 100.00 ล้านบาท ตามการประเมินค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดในเบื้องต้น และการคำนวณภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ของสัญญาเงินกู้ของ WIE ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขาย

แผนการระดมทุนและการจัดหาเงินทุน

บริษัทมีการคาดการณ์ว่าจะดำเนินการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering - RO) ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2568 (Q3/68) ซึ่งสอดคล้องกับมูลค่าการลงทุนที่สูงในไตรมาสดังกล่าว โดยเฉพาะการลงทุนในส่วนของที่ดินและอาคารสำนักงาน นอกจากนี้บริษัทคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการโอนที่ดินแปลง A7 และ A9 ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ที่พัฒนาแล้วเสร็จ จำนวน 229.59 ล้านบาท ภายในปี 2568 ซึ่งจะช่วยให้ WIE มีกระแสเงินสดเข้ามาเสริมในช่วงหลักของการใช้เงินการลงทุนก่อสร้าง

การประเมินความเสี่ยงของเงินทุนและแผนสำรอง

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ประเมินถึงความเสี่ยงของแหล่งเงินทุนที่มีอยู่ และคาดการณ์ว่าบริษัทมีความเพียงพอสำหรับแผนการลงทุนดังกล่าว แม้จะมีการระบุว่าหากมีความจำเป็นจะต้องมีการกู้เงินเพิ่มเติม ก็คาดว่าจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในสิ้นไตรมาส 4 ปี 2568 ซึ่งสอดคล้องกับแผนการใช้เงินทุนที่บริษัทคาดการณ์ ในกรณีที่การระดมทุนผ่านการเพิ่มทุน RO ไม่เป็นไปตามกำหนด แสดงให้เห็นถึงการวางแผนสำรองในการจัดหาเงินทุน เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการสามารถดำเนินไปได้อย่างราบรื่นและมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อความต้องการลงทุน

2. ความจำเป็นของเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 180 ล้านบาท (ธุรกิจเดิม)

สืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ในการสนับสนุนกลุ่มลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมเนื่องจากโครงการพัฒนาค้างสินค้า จำนวนเงินโดยประมาณ 219.50 ล้านบาท ยังไม่มีความชัดเจน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนและไม่แน่นอน คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็นให้ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการค้างสินค้าไว้ก่อนในช่วงเวลานี้ เพื่อไม่ให้เป็นความเสี่ยงเกินสมควรต่อบริษัทในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ และมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,500 ล้านบาท เป็น 1,280.50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การใช้เงินเพิ่มทุนของบริษัท ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำเงินไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00 ล้านบาท	ภายใต้ไตรมาส 3 ในปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2	730.50 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC ¹	180.00 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
รวม	1,280.50 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹เงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC จำนวน 180 ล้านบาท คาดว่าจะนำไปใช้สำหรับการนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ การบริหารจัดการสินค้าคงคลัง การบริหารซัพพลายเชน และการควบคุมต้นทุนภายในของธุรกิจหลัก

เงินทุนหมุนเวียนจำนวน 180 ล้านบาทที่จัดสรรไว้จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะไม่มีการนำไปใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) แต่อย่างใด โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของธุรกิจเดิมของบริษัท เช่น การนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ การบริหารจัดการสินค้าคงคลัง การบริหารห่วงโซ่อุปทาน และการควบคุมต้นทุนภายในของธุรกิจหลัก ทั้งนี้เพื่อเสริมสภาพคล่องและรองรับการดำเนินงานให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพทางการเงินในภาพรวมของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการบริหารและจัดสรรงบประมาณอย่างรอบคอบ เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การเติบโตของกลุ่มบริษัท และเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

3. แผนการจัดหาแหล่งเงินอื่นหาก RO ไม่สำเร็จ และผลกระทบต่อโครงการ/อำนาจควบคุม

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการจัดหาเงินทุนที่เพียงพอและได้จัดเตรียมแผนสำรองไว้รองรับในกรณีที่การระดมทุนผ่านการเพิ่มทุน RO ไม่ครบถ้วนตามเป้าหมายที่วางไว้ ปัจจุบันบริษัทได้มีการหารือเบื้องต้นกับสถาบันการเงินรายใหญ่ และได้รับสัญญาณที่ดีเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการกู้ยืมเงิน ซึ่งวงเงินที่บริษัทสามารถเข้าถึงได้จากสถาบันการเงินจะเพียงพอต่อการดำเนินโครงการทั้งหมดโดยไม่ส่งผลกระทบต่อระยะเวลา (timeline) หรือคุณภาพของโครงการแต่อย่างใด

ทั้งนี้บริษัทคาดว่าจะยังไม่ดำเนินการกู้ยืมเงินทันทีภายหลังจาก RO หากพบว่ายังมีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอภายในบริษัท แต่หากมีความจำเป็น บริษัทจะเริ่มกระบวนการยื่นกู้กับสถาบันการเงินที่ได้มีการหารือเบื้องต้นไว้แล้ว เมื่อมีความชัดเจนในเรื่องภาระลงทุนเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้น โดยหากการระดมทุนผ่านการเพิ่มทุน RO ไม่เป็นไปตามแผนที่ตั้งไว้ บริษัทอาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ปี 2568.

สำหรับประเด็นเรื่องผลกระทบต่อหากการก่อสร้างเกิดความล่าช้า นั้น บริษัทขอเรียนว่า ตามแผนงานและการเตรียมการที่ได้ดำเนินการไว้ล่วงหน้า โครงการดังกล่าวไม่น่าจะเกิดความล่าช้า โดยบริษัทมีความพร้อมทั้งด้านการจัดการและด้านเงินทุนในการดำเนินงานให้เป็นไปตามกรอบระยะเวลาที่วางไว้ รวมถึงในกรณีที่บริษัทมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บริษัทจะให้ความสำคัญกับการนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก เพื่อเป็นการทยอยลดภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น เป็นเหตุให้ผลกระทบต่อความล่าช้าจากการก่อสร้างต่อขนาดรายการจำกัด

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทได้มีการส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบถึงแผนการเพิ่มทุนและได้รับการตอบรับจากผู้ถือหุ้นหลักหลายรายซึ่งได้แสดงความประสงค์เข้าร่วมเพิ่มทุนอย่างชัดเจน โดยผู้ถือหุ้นหลักมีความเห็นพ้องกันว่าโครงการนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวมีศักยภาพสูง เป็นขนาดโครงการที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ ในตลาด และเป็นโอกาสสำคัญในการสร้าง S-Curve ให้กับบริษัท โดยสามารถต่อยอดจากความเชี่ยวชาญด้านระบบสาธารณูปโภคเดิมของบริษัทได้อย่างเป็นรูปธรรมและมีทิศทางการเติบโตที่ชัดเจน ด้วยเหตุผลดังกล่าว บริษัทจึงประเมินว่าไม่มีความจำเป็นต้องออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement หรือ PP) เพิ่มเติม และมีความมั่นใจว่าจะสามารถรักษาอำนาจการควบคุมใน WIE ได้อย่างสมบูรณ์ภายหลังการเข้าซื้อกิจการ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างการบริหารจัดการ การตัดสินใจ และอำนาจการควบคุมของผู้ถือหุ้นใหญ่ปัจจุบันของบริษัท รวมถึงการระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้ จะไม่ทำให้อำนาจควบคุมใน FVC ของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เดิมเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด

4. บทบาทและความเห็นของคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบในการดูแลความเสี่ยงของการซื้อธุรกิจขนาดใหญ่

1. การตรวจสอบ (Due Diligence) สิทธิทรัพย์สินที่บริษัทจะได้มา อาทิ ผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ประเด็นทางกฎหมาย ระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการติดตามผลการดำเนินการ Due Diligence อย่างใกล้ชิดและรอบด้าน ทั้งในด้านผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ประเด็นทางกฎหมาย และระบบควบคุมภายในของ WIE โดยได้ทำงานร่วมกับที่ปรึกษาอิสระที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละด้านอย่างเข้มงวด โดยรายงานการตรวจสอบงบการเงินของ WIE ที่จัดทำโดยบริษัท ชช ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 และรายงานสรุปประเด็นทางกฎหมาย ที่จัดทำโดยบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด ลงวันที่ 7 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงค้างที่ต้องปรับปรุงแก้ไขจำนวน 14 รายการ โดยปัจจุบันยังคงเหลือประเด็นค้างที่อยู่ระหว่างการแก้ไข จำนวน 3 รายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นค้าง	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	● รายละเอียดต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แปลง A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2567 อยู่ 5.67 ล้านบาท ซึ่งไม่ทราบสาเหตุ (มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 30.46 ล้านบาท)	WIE อยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อมูล รวมถึงสอบทานข้อมูลกับผู้สอบบัญชีของ WIE และจะนำส่งข้อมูลเพิ่มเติมให้ผู้ตรวจสอบ ชช เพื่อให้ชี้แจงสาเหตุ หรือแก้ไขประเด็นดังกล่าว
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	● รายละเอียดต้นทุนขายแปลง A1 และ A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน 14.08 ล้านบาท โดยต้นทุนขายตามมูลค่าตามบัญชีปี 2566 เท่ากับ 76.87 ล้านบาท	WIE อยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อมูล รวมถึงสอบทานข้อมูลกับผู้สอบบัญชีของ WIE และจะนำส่งข้อมูลเพิ่มเติมให้ผู้ตรวจสอบ ชช เพื่อให้ชี้แจงสาเหตุ หรือแก้ไขประเด็นดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นคงค้าง	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
นโยบายและประกาศเกี่ยวกับด้านบุคลากร (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> ข้อบังคับการทำงานในเรื่องการร้องทุกข์ยังไม่ครบถ้วนตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานกำหนด การหักเงินเดือนหรือค่าจ้างเพื่อชำระคืนเงินยืมเป็นรายเดือนตามสัญญาที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยอาจไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากมีการเก็บดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ซึ่งถือว่าไม่เป็นประโยชน์แก่ลูกจ้าง WIE ใช้ประกาศเรื่องสวัสดิการของพนักงาน ฉบับเดียวกันกับ WORLD ชัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยควรต้องมีประกาศสวัสดิการของพนักงานของ WIE เอง 	WIE อยู่ระหว่างการแก้ไขนโยบายและประกาศเกี่ยวกับด้านบุคลากร ให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2568

WIE คาดว่าจะดำเนินการแก้ไขประเด็นคงค้าง จำนวน 3 รายการแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 24 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่ก่อนการพิจารณาขออนุมัติในสัญญาจะซื้อขายหุ้นสามัญ WIE นอกจากนี้แม้ผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน จะไม่ถึงเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ภายใต้สัญญาจะซื้อขายหุ้นนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามประเด็นระบบควบคุมภายในของ WIE ผ่านการสอบทานรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE ฉบับล่าสุด ที่ได้ผ่านการตรวจสอบภาคสนามจากบริษัท เอซีซี คอนซัลติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 – 31 มกราคม 2567 ทั้งนี้รายงานดังกล่าว ไม่พบรายการระบบควบคุมภายในของ WIE ที่เป็นสาระสำคัญจนอาจกระทบต่อมูลค่ากิจการในอนาคต ที่ต้องปรับปรุง ใดๆก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ อีกครั้ง ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ

ทั้งนี้จากการตรวจสอบดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า WIE มีโครงการ และทรัพย์สินที่มีมูลค่า รวมถึงศักยภาพในการพัฒนาที่ชัดเจน โครงสร้างและฐานะทางกฎหมายมีความถูกต้องและโปร่งใส และไม่พบประเด็นที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการลงทุน ซึ่งยืนยันความเหมาะสมและความน่าสนใจของโครงการ รวมถึงจากการติดตามรายงานภาวะอุตสาหกรรมของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม จากบทวิเคราะห์ของฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ที่คาดการณ์การเติบโตของยอดขายและให้เช่าที่ดินใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมช่วงปี 2568-2570 ที่มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี หรือประมาณ 7,000 ไร่/ปี โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของภาคอุตสาหกรรม (2) ทิศทางการเบี่ยงเบนการลงทุนจากประเทศมหาอำนาจโดยเฉพาะจีน มายังภูมิภาคอาเซียนรวมทั้งไทย เพื่อเลี่ยงความขัดแย้งทางการค้าและภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจจะทวีความรุนแรงขึ้น (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่คาดว่าจะมีความคืบหน้ามากขึ้น และ (4) นโยบาย/มาตรการ/สิทธิประโยชน์จากภาครัฐทั้งด้านภาษีและไม่ใช่ภาษี เพื่อกระตุ้นการลงทุนอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามบริษัทอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงในด้านความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ อันเกิดจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม ผ่านการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างชาติ ที่อาจพิจารณาย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศอื่นที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ในอัตราที่ต่ำกว่าไทย อย่างไรก็ตามบริษัท มองว่าปัจจัยภาษีอาจไม่ใช่ปัจจัยเพียงปัจจัยเดียว ที่ผู้ประกอบการใช้พิจารณา ในการจัดตั้งโรงงานการผลิตในแต่ละประเทศ โดยอาจมีปัจจัยอื่น อาทิ ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และระบบขนส่ง

และโอกาสในการเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงมองว่านิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทย ยังคงเป็นที่น่าสนใจในกลุ่มผู้ประกอบการ รวมถึงการเข้าทำธุรกรรมในภาวะที่เศรษฐกิจมีความผันผวน ยังช่วยให้บริษัทสามารถเจรจาต่อรองธุรกิจได้ในราคาที่เหมาะสม

2. การเตรียมเงินทุนให้เพียงพอสำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เพื่อให้สามารถดำเนินการได้ตามเวลาที่กำหนดและแนวทางดำเนินการหากเงินไม่เพียงพอ

การเตรียมเงินทุนให้เพียงพอสำหรับธุรกิจนิคม: คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแผนการเพิ่มทุนแบบ RO ด้วยวงเงินรวม 1,500 ล้านบาท ซึ่งคำนวณแล้วว่าเพียงพอต่อการดำเนินโครงการทั้งหมด และได้รับหนังสือยืนยันจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่แสดงเจตนาเข้าร่วมเพิ่มทุน พร้อมทั้งมีการเตรียมแผนสำรอง (fallback plan) ที่ชัดเจน หากการระดมทุนไม่ครบถ้วน คณะกรรมการมีความเห็นว่าแผนระดมทุนมีความเหมาะสมอย่างยิ่ง สอดคล้องกับขนาดของโครงการ และมีทางเลือกทางการเงินที่หลากหลายและเพียงพอเพื่อรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. การปฏิบัติตามกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

สืบเนื่องจากมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ จะต้องชำระในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE การลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ตามกำหนด จะมีจำนวนรวมไม่เกิน 1,161.00 ล้านบาท 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 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 สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของ WIE
สินทรัพย์รวม	1,233.16	1,019.53
(-) สินทรัพย์สิทธิการใช้	(22.67)	-
(-) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(9.11)	-
(-) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(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	= $\frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}}$
	= $\frac{193.00 \text{ ล้านบาท} \times 100.00\%}{537.88 \text{ ล้านบาท}}$
	= ร้อยละ 35.88
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก WIE กำไรสุทธิเป็นลบ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= $\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา}^2}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$
	= $\frac{1,161.00 \text{ ล้านบาท}}{1,233.16 \text{ ล้านบาท}}$
	= ร้อยละ 94.15
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระราคา สินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่ม ทุน 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 ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิสเชส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด

นอกจากนี้ รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของ บริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. มหาชน จำกัด**”) โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ คณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณากระบวนการคำนวณขนาดรายการ และการเปิดเผยข้อมูล ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด **รวมถึงกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง** อย่างละเอียดถี่ถ้วน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทได้ดำเนินการครบถ้วน ตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องทุกประการ และได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ที่มีความเป็นกลางและเป็นมืออาชีพอย่างเหมาะสม

4. นโยบายการทำธุรกิจในอนาคตของบริษัท รวมถึง การกำกับดูแลและมาตรการป้องกันความเสี่ยงสำหรับธุรกิจใหม่

นโยบายธุรกิจใหม่ และมาตรการควบคุมความเสี่ยง: บริษัทได้วางแนวทางการบริหารจัดการโครงการใหม่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการอย่างรอบคอบและเป็นระบบ ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการต้นทุนและคุณภาพงานก่อสร้างร่วมกับผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้าน เพื่อควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาสภาพคล่องทางการเงินให้มีความสมดุล โดยความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE หลัก มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ความเสี่ยง	มาตรการป้องกันความเสี่ยง
1	ผลการดำเนินงานของ WIE ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง	บริษัทคาดว่าจะได้รับการถ่ายทอดองค์ความรู้และคำแนะนำจากผู้บริหารและบุคลากรของ WIE และ WORLD ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงบริษัทเองมีความเชี่ยวชาญด้านระบบสาธารณูปโภค โดยเฉพาะระบบบำบัดน้ำ ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคม ความเชี่ยวชาญดังกล่าวจะช่วยเสริมสร้างความสามารถในการบริหารโครงการและเพิ่มความน่าเชื่อถือแก่ลูกค้าและนักลงทุนในอนาคต ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดความเสี่ยงและส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้
2	การจัดหาเงินทุนกรณีที่มีบริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้ตามกำหนด และความเสี่ยงด้านโครงสร้างเงินทุนเนื่องจากบริษัทอาจเผชิญกับภาวะหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากภาวะหนี้สินที่มีอยู่เดิมของ WIE และจากการกู้ยืมเงินสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ส่งผลให้อาจสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้เพิ่มเติมในอนาคต	กรณีที่บริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้ตามกำหนด อาจส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงในด้านการจัดหาเงินทุน เนื่องจากบริษัทอาจต้องพิจารณาทางเลือกอื่น เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) เป็นต้น เพื่อให้สามารถเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญ WIE และใช้ลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ได้ตามแผน นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงด้านโครงสร้างเงินทุน เนื่องจากบริษัทอาจเผชิญกับภาวะหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากภาวะหนี้สินที่มีอยู่เดิมของ WIE และจากการกู้ยืมเงินสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 อาจทำให้บริษัทสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้เพิ่มเติม

ลำดับ	ความเสี่ยง	มาตรการป้องกันความเสี่ยง
		ในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เตรียมแผนการแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากการขายในส่วนของโครงการนิคม 2 เพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดๆ ไป ทั้งนี้หลังจากการลงทุนใน WIE แล้ว บริษัทฯ จะยังคงสามารถรักษาเงื่อนไขอัตราส่วนทางการเงินตามที่สถาบันการเงินกำหนดได้ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ที่ระดับ 2.00 เท่า
3	การไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. ในการเปลี่ยนแปลงนักลงทุนจาก WORLD เป็นบริษัท ตามที่กำหนดไว้สัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 และ 2 กำหนด	จากการสอบถามบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด ที่จัดทำรายงานสรุปประเด็นทางกฎหมาย ประเมินว่าการได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. นั้น มีความเป็นไปได้สูง โดยจะมีการส่งจดหมายเป็นทางการให้ กนอ. รับทราบและเห็นชอบ โดยบริษัทไม่ได้มีประเด็นหรือข้อจำกัดเนื่องจากบริษัทมีความพร้อมในการสนับสนุนด้านเงินทุน และผลประโยชน์การอยู่ในระดับที่ดี นอกจากนี้ บริษัทมีการกำหนดให้ กนอ. ต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ WIE ในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งหากเงื่อนไขข้อนี้ไม่สำเร็จ บริษัทสามารถได้รับเงินมัดจำคืน พร้อมค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อเสียไปที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายในครั้งนี้
4	นโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการเป้าหมายของ WIE	บริษัทมองว่าปัจจัยภาษีอาจไม่ใช่ปัจจัยเดียวที่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมใช้พิจารณาในการจัดตั้งโรงงานการผลิตในแต่ละประเทศ โดยอาจมีปัจจัยอื่น อาทิ ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และระบบขนส่ง และโอกาสในการเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ ค่าแรงคุณภาพของแรงงาน เป็นต้น ดังนั้น บริษัทจึงมองว่านิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทยยังคงเป็นที่น่าสนใจในกลุ่มผู้ประกอบการ รวมถึงการเข้าทำธุรกรรมในภาวะที่เศรษฐกิจมีความผันผวน ยังช่วยให้บริษัทสามารถเจรจาต่อรองธุรกิจได้ในราคาที่เหมาะสม
5	ความผันผวนของรายได้ของบริษัทโดยรวมจากความผันผวนของรายได้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมที่แปรผันตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรม	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในธุรกิจและรายได้หลักจากการให้บริการดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำของบริษัท
6	การขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 แล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนด	บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี และจะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคม 2 เช่น การติดตามควบคุมและกำหนดระยะเวลาของการลงทุนและพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามที่

ลำดับ	ความเสี่ยง	มาตรการป้องกันความเสี่ยง
		กำหนด การพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง การกำหนดค่าปรับงานล่าช้ากับผู้รับเหมาหากมีการส่งมอบงานล่าช้า เป็นต้น
7	รายได้จากการขายระบบสาธารณูปโภค น้ำประปาภายในนิคมเขตที่ไม่คงที่ เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการให้บริการ อาจทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามเป้าหมายที่กำหนดได้	FVC มีแผนที่จะต่อยอดธุรกิจสาธารณูปโภคน้ำประปา โดยอาศัยความเชี่ยวชาญจากธุรกิจหลักเดิมของ FVC สะท้อนจากผลการดำเนินงานด้านการจัดจำหน่ายและดูแลบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำของ FVC ที่แข็งแกร่งและเป็นบวกมาอย่างต่อเนื่องในอดีต จึงมีความเป็นไปได้สูงที่ธุรกิจให้บริการน้ำประปาภายใต้การบริหารของ FVC จะมีผลประกอบการที่ดีขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ FVC ยังมีแผนติดตามและทบทวนแผนธุรกิจอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้
8	การดำเนินการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคมอุตสาหกรรมเขตของ WIE อันได้แก่ การเดินสายไฟผ่านพื้นที่สาธารณะ ที่อาจก่อให้เกิดภาวะผูกพันที่ตกอยู่กับ FVC ในอนาคต	FVC ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ WIE โดยให้ผู้ขาย (WORLD) ต้องรับผิดชอบในความเสียหายจากการเดินสายไฟที่ดินของสาธารณะโดยที่ไม่มีสิทธิครอบครองหรือไม่ได้รับอนุญาตก่อนการเข้าลงทุน พร้อมทั้งกำหนดให้ผู้ขายให้คำรับรองและการรับประกันว่า WIE ไม่ได้มีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ในการขออนุญาตและการได้รับอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งใดในเขตทางหลวงเพื่อเป็นทางเข้า-ออกทางหลวง และการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
9	คดีความของ WORLD ที่อาจส่งผลกระทบต่อมายัง WIE ภายใต้ FVC ในอนาคต	จากการตรวจสอบพบว่า คดีความดังกล่าวจะเกี่ยวข้องโดยตรงกับ WORLD เท่านั้น และไม่มีความเชื่อมโยงทางกฎหมายกับบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) แต่อย่างใด อีกทั้งจากการตรวจสอบเอกสารคดีความและสอบถามข้อมูลจาก WIE ไม่พบว่า WORLD ได้นำหุ้นสามัญของ WIE ไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในคดีความใด ส่งผลให้ WIE ไม่มีความเสี่ยงด้านข้อจำกัดในการโอนหุ้นหรือความรับผิดใดๆ จากคดีของ WORLD นอกจากนี้ ในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ WIE จะมีการระบุชัดเจนว่า หุ้นที่ซื้อขายต้องปลอดจากภาวะผูกพันหรือภาระหนี้ใดๆ ทั้งสิ้น เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดภาระที่อาจตกทอดมายัง FVC ในภายหลัง
10	นโยบายและประกาศที่เกี่ยวกับด้านบุคลากรที่อาจขัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานที่อาจส่งผลกระทบต่อมายัง WIE ภายใต้ FVC ในอนาคต	FVC ได้กำหนดให้ WIE ดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขนโยบาย รวมถึงประกาศที่เกี่ยวข้องกับบุคลากรให้สอดคล้องกับข้อกำหนดตามกฎหมายแรงงานก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น รวมถึงกรณีที่เกิดการฟ้องร้องหรือมีผลกระทบย้อนหลัง FVC ได้ระบุในเงื่อนไขสัญญาซื้อขายหุ้น โดยกำหนดให้ WORLD ซึ่งเป็นผู้ขาย ต้องรับผิดชอบในความเสียหายทั้งหมด

จากประเด็นความเสี่ยงและมาตรการป้องกันความเสี่ยงข้างต้น คณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า ประเด็นความเสี่ยงส่วนใหญ่ มีที่มาจาก การประกอบธุรกิจปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม ซึ่ง บริษัทมีทรัพยากรและศักยภาพเพียงพอในการลดความเสี่ยงตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงข้างต้น ขณะที่ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับประเด็นด้านกฎหมาย และผลกระทบย้อนหลังจากการดำเนินธุรกิจของ WIE ในช่วงก่อนหน้านั้น บริษัทได้มี มาตรการป้องกันความเสี่ยงผ่านการระบุเงื่อนไขความรับผิดชอบภายในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ WIE เพื่อป้องกันไม่ให้เกิด ภาระที่อาจตกทอดมายัง FVC ในภายหลัง ซึ่งเพียงพอต่อการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ทั้งนี้คณะกรรมการและคณะกรรมการ ตรวจสอบ จะดำเนินการติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวอย่าง เคร่งครัด

นอกจากนี้คณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าโครงการนิคมอุตสาหกรรมนี้มีศักยภาพสูงในการ สร้างรายได้ระยะยาวและยั่งยืนให้กับบริษัท และสามารถต่อยอดจากความสัมพันธ์ของเดิมของบริษัทได้อย่างดีเยี่ยม พร้อมทั้งมี มาตรการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและรัดกุม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.วิจิตร เตชะเกษม)

กรรมการผู้จัดการ