

ที่ SET-2025-0016

วันที่ 7 กรกฎาคม 2568

เรื่อง แจ้งเลื่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่แนบมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด  
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4)

2. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 5)

3. สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ของ บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น โดยกำหนดวันประชุมในวันที่ 23 กรกฎาคม 2568 เวลา 14.00 น. (“การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) ซึ่งกำหนดให้วันที่ 3 กรกฎาคม 2568 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (Record Date) และได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการมีอำนาจในการเปลี่ยนแปลงวัน เวลา และสถานที่ประชุม สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ตามความจำเป็นและสมควร โดยพิจารณาประโยชน์และ ผลกระทบที่มีต่อบริษัทเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ เพื่อการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล จำกัด (“WIE”) มีรายละเอียดครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจลงคะแนนของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จึงพิจารณาเลื่อน วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 เป็น วันศุกร์ที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยยังคงเป็นการจัดประชุมผ่าน สื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM) โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงระเบียบวาระการประชุม และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วม ประชุม (Record Date) เป็นวันที่ 3 กรกฎาคม 2568 ตามเดิม

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ขอนำส่งสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) และสารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยมีรายละเอียดประกฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยบริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงข้อมูลเพิ่มเติมจากที่มีการเผยแพร่ผ่านช่องทางของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เรื่อง รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด การเพิ่มทุน การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ที่เผยแพร่เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2568 ดังปรากฏในตัวอักษรสีน้ำเงินเพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.วิจิตร เตชะเกษม)

กรรมการผู้จัดการ

เลขานุการบริษัท

โทร. 02-518-2722 ต่อ 649

โทรสาร 02-518-2723

**สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

**หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4)**

**1 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ**

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 มีมติอนุมัติ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) โดยบริษัท คาดว่ารายการ ดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนกันยายน 2568

**2 คู่สัญญา และความสัมพันธ์กับบริษัท**

ผู้ซื้อ : บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” และ/หรือ “FVC”)  
 ผู้ขาย : บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WORLD”)  
 ความสัมพันธ์กับบริษัท : 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 ซึ่ง รายละเอียดของรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE มีรายละเอียด ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
หุ้นที่ซื้อขาย	หุ้นสามัญ WIE จำนวน 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
ค่าตอบแทน	เงินสด
ช่วงเวลาในการเข้าทำรายการ	ภายในเดือนกันยายน 2568
เงื่อนไขการชำระเงิน	ผู้ซื้อ (“บริษัทฯ”) และ ผู้ขาย (“WORLD”) ตกลงกำหนดราคาซื้อขายหุ้นของ WIE เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 370,000,000 บาท โดยผู้ซื้อตกลงชำระเงินค่าตอบแทนการซื้อหุ้น ตามรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ชำระเงินมัดจำ จำนวน 10,000,000 บาท ให้แก่ผู้ขาย ในวันทำสัญญาฉบับนี้ เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ซื้อ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ทั้งนี้ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร ประสานงานกับผู้ขาย เพื่อดำเนินการตามเงื่อนไข บังคับก่อน ในการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ทำสัญญา</li> <li>ชำระเงินค่าตอบแทนการซื้อหุ้นส่วนที่เหลือ จำนวน 360,000,000 บาท ให้แก่ผู้ขายภายในวันที่ทำการซื้อขายหุ้น หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันภายหลัง โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในเดือนกันยายน 2568</li> <li>ผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ สำหรับการโอนหุ้นของ WIE ทั้งหมด และผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ซึ่งต้องชำระให้แก่กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์</li> </ul>
เงื่อนไขบังคับก่อน	การซื้อหุ้นของ WIE และการจ่ายค่าตอบแทนการซื้อหุ้น จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) FVC พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมาย และทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE ทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่าง ๆ ของ WIE ว่าไม่มีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่จะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (โปรดพิจารณาสรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางการเงิน และสถานะทางกฎหมายของ WIE ในหัวข้อ 9 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ)</li> <li>(ข) กรรมการเดิมลาออกจากการเป็นกรรมการ WIE ตามระยะเวลาที่ FVC กำหนด</li> <li>(ค) ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WIE (แล้วแต่กรณี) ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบุคคลที่ FVC กำหนดจำนวน 2 คน เข้าเป็นกรรมการใหม่ของ WIE และได้มีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องกับการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าว และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารหรือสถาบันการเงินใดๆ ของ WIE ทุกบัญชีตามที่ FVC กำหนด</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ง) การซื้อขายหุ้นของ WIE ได้รับอนุญาต หรือได้รับความเห็นชอบ และ/หรือได้รับการผ่อนผันในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการตามสัญญาที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ที่ FVC ไม่สามารถยอมรับได้</p> <p>(จ) ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FVC มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ FVC จำนวน 1,280,500,000 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (รวมถึงการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น) การซื้อหุ้นของ WIE ตามมาตรา 107 (2) (ข) ของพรบ.บริษัทมหาชนจำกัด และรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการซื้อหุ้นของ WIE</p> <p>(ฉ) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ WIE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FVC และ WORLD ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้กำหนดไว้สำเร็จลุล่วง ก่อนวันที่ทำการซื้อขายหุ้น เว้นแต่ WORLD จะพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปตามที่ WORLD เห็นสมควร แต่ทั้งนี้ FVC ตกลงจะดำเนินการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE ทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ทำสัญญามัจุบันนี้และแจ้งผลการตรวจสอบให้ WORLD ทราบ ในกรณีที่ FVC ไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายของ WIE FVC จะต้องชี้แจงรายละเอียดให้ WORLD ทราบและเห็นด้วยในกรณีดังกล่าวเพื่อแสดงว่า การไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะของกิจการทางกฎหมายและทางการเงินของ WIE ดังกล่าวของ FVC เกิดขึ้นจากการมีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE ตามความหมายดังกล่าวข้างต้น</li> <li>• ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งที่กำหนดไว้ไม่สำเร็จ (หรือไม่ได้รับการผ่อนผัน) ภายในกำหนดระยะเวลา (หรือในระยะเวลาหลังจากนั้นตามที่ FVC ได้ขยายออกไป) ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบใด ๆ ต่อกัน เว้นแต่ความรับผิดชอบที่เกิดจากการกระทำผิดสัญญาซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ WORLD ต้องคืนเงินมัดจำให้แก่ FVC เต็มจำนวนโดยไม่มีดอกเบี้ยภายในเวลา 30 วัน นับวันที่สิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้กำหนดไว้สำเร็จลุล่วง</li> <li>• ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ใน (ฉ) ไม่สำเร็จ ภายในกำหนดระยะเวลา (หรือในระยะเวลาหลังจากนั้นตามที่ผู้ซื้อได้ขยายออกไป) ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบใด ๆ ต่อกัน เว้นแต่ความรับผิดชอบที่เกิดจากการกระทำผิดสัญญาซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผู้ขายต้องคืนเงินมัดจำ พร้อมค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อเสียไปที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขาย ให้แก่ผู้ซื้อเต็มจำนวนโดยไม่มีดอกเบี้ย ภายในเวลา 30 วันนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้กำหนดไว้</li> </ul>
<p><b>การดำเนินการก่อนการซื้อขายหุ้น WIE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญามัจุบันนี้จนถึงวันที่ทำการซื้อขายหุ้น WORLD จะไม่ดำเนินการ หรือจะดำเนินการใดๆ เพื่อมิให้ WIE ดำเนินการเจรจา หรือให้ข้อมูล หรือให้ความช่วยเหลือในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลภายนอกที่มีความสนใจที่จะซื้อหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือมีความสนใจที่จะซื้อกิจการ ธุรกิจ หรือทรัพย์สิน และ/หรือหุ้นของ WIE ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน</li> <li>• ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญามัจุบันนี้จนถึงวันที่ทำการซื้อขายหุ้น เว้นแต่การดำเนินการดังกล่าวได้รับหนังสือความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจาก FVC WORLD จะใช้สิทธิและอำนาจทั้งปวงที่มีเพื่อดำเนินการมิให้ WIE ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) กระทำการใดๆ ซึ่งมีได้เป็นปกติธุระของการประกอบธุรกิจประจำวันของ WIE ที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนวันที่ของสัญญามัจุบันนี้</li> <li>(ข) ก่อให้เกิดสิทธิ ภาระผูกพัน หรือหนี้สิน หรือกระทำการอื่นใดอันเป็นผลให้มีการจำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินของ WIE (หรือกระทำการอื่นใด อันเพื่อให้เกิดผลดังกล่าว)</li> <li>(ค) เข้าทำ แก่ไข เปลี่ยนแปลง ขยายระยะเวลาสัญญา หรือข้อตกลงใดๆ หรือดำเนินการอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อกิจการ การดำเนินธุรกิจ หรือสถานะการเงินของ WIE ให้ด้อยลงกว่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญามัจุบันนี้ หรือมีลักษณะผิดไปจากแนวทางปกติที่ปฏิบัติในอดีต หรือการดำเนินธุรกิจปกติของ WIE</li> <li>(ง) ลงทุนในตราสารหนี้ หรือตราสารทุน หรือพันธบัตรต่างๆ</li> <li>(จ) จัดตั้งบริษัทย่อย ซื้อกิจการของบริษัทอื่น (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) หรือเข้าลงทุนหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น</li> <li>(ฉ) ให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลใดๆ รวมถึงผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการ</li> </ul> </li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) จำนำ จำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันเหนือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สิน หรือเข้าค้ำประกัน หรือรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่บุคคลใด</p> <p>(ซ) เปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในสัญญาจ้างงาน สวัสดิการ หรือผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน หรือการบอกเลิกจ้างผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของตน หรือ ว่าจ้างพนักงานระดับผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน เว้นแต่การว่าจ้างเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างเดิม</p> <p>(ฌ) ละเลยมิได้ต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยเมื่อครบกำหนด หรือกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้กรมธรรม์ประกันภัยต้องตกเป็นโมฆะหรือโมฆียะ</p> <p>(ญ) ออกหุ้นหรือหลักทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด</p> <p>(ฎ) ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หรือดำเนินการใดๆ อันจะส่งผลให้ฐานะการเงินของ WIE ต่ำลงกว่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญานี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก FVC</p> <p>(ฏ) มีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องใดๆ รวมถึงการเพิ่มทุน การลดทุนของ WIE การประกาศจ่ายเงินปันผล</p> <p>(ฐ) เปลี่ยนแปลงกรรมการของ WIE และอำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>(ฑ) ไม่มีการปรับปรุงรายการทางบัญชีใดๆ ที่มีผลกระทบต่องบการเงินและฐานะการเงินของ WIE อย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจตามปกติของ WIE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• WORLD รับทราบว่าการปฏิบัติผิดข้อตกลงข้างต้นจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ FVC อย่างมาก ดังนั้น หาก WORLD ปฏิบัติผิดข้อตกลงข้างต้น WORLD ตกลงว่า FVC มีสิทธิ์เรียกค่าเสียหายหรือปรับลดค่าตอบแทนการถือหุ้นตามสมควรแก่กรณีได้ทันที</li> </ul>
<p>วันทำการซื้อขาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การซื้อขายหุ้นของ WIE จะเกิดขึ้นภายในเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ WIE ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน RO ชำระแล้วสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนเสรีจิ้นเรียบร้อย โดย FVC จะเป็นผู้กำหนดวันทำการซื้อขายหุ้นเพื่อดำเนินการซื้อขายและ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ WIE ให้แก่ FVC และชำระค่าตอบแทนการถือหุ้นส่วนที่เหลือให้แก่ WORLD (วันทำการซื้อขายหุ้น) และให้ถือว่าเงินมัดจำ (จำนวน 10.00 ล้านบาท) เป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนการถือหุ้น</li> <li>• WIE ตกลงจะดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในวันทำการซื้อขายหุ้น <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ (กรรมการและกรรมการเข้าใหม่) และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ให้สอดคล้องกับข้อตกลงของสัญญานี้ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์</li> <li>(ข) ยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ฉบับใหม่ซึ่งปรากฏชื่อ FVC และ/หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นของ WIE ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเป็นหลักฐานทางทะเบียน รวมถึงบันทึกการขายโอนหุ้นของ WIE ระหว่าง FVC และ WORLD ในสมุดทะเบียนหุ้นของ WIE</li> <li>(ค) แจ้งต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องเพื่อแจ้งเปลี่ยนชื่อบุคคลที่มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีของ WIE ทุกบัญชีให้สอดคล้องกับเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญานี้</li> </ul> </li> <li>• ในวันทำการซื้อขายหุ้น WORLD และ WIE ต้องส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ FVC <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ตันฉบับตราสารการโอนสำหรับหุ้นของ WIE ซึ่งระบุว่า FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้รับโอนหุ้นจาก WORLD และผู้ถือหุ้นของ WIE อีก 2 คน คือ นายจិតศักดิ์ จิยะจันทร์ และนางสาวเจตต์ชัญญา บุญเฉลียว (ผู้ถือหุ้นเดิม) ลงนามครบถ้วนเรียบร้อย พร้อมติดอากรแสตมป์อย่างถูกต้องครบถ้วน</li> <li>(ข) ใบหุ้นสำหรับหุ้นของ WIE โดยระบุ FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้น พร้อมใบหุ้นฉบับเดิมของ WORLD และผู้ถือหุ้นเดิม</li> <li>(ค) สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นซึ่งแสดงการบันทึกชื่อของ FVC และบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นสำหรับหุ้นของ WIE</li> <li>(ง) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดในเงื่อนไขบังคับก่อน (รับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)</li> <li>(จ) หลักฐานการรับชำระเงินค่าตอบแทนการถือหุ้น</li> <li>(ฉ) แคชเชียร์เช็คที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่มีสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งระบุจำนวนเงินเท่ากับจำนวนเงินค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นตาม (ก) ข้างต้นที่ต้องชำระให้แก่กรมสรรพากร</li> </ul> </li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> <li>หนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งแสดงว่า WIE ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ (กรรมการลาออก และกรรมการเข้าใหม่ตามเงื่อนไขบังคับก่อน) แก่ใบรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นฉบับใหม่ที่แสดงว่า FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นของ WIE ซึ่งรับรองโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์</li> </ul>
<p><b>ข้อตกลงของ WORLD (ผู้ขาย)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ภายหลังวันทำการซื้อขายหุ้น หาก WIE มีข้อพิพาทใดๆ ทั้งทางแพ่งหรือทางอาญากับบุคคลภายนอก WORLD จะต้องแจ้งให้ FVC ทราบทันที และหาก WIE ถูกเรียกร้องไม่ว่าจากหน่วยงานหรือบุคคลใดๆ ให้ต้องชำระหรือมีหน้าที่ต้องชำระเงินจำนวนใดๆ หรือต้องรับผิดชอบเกี่ยวกับค่าปรับ ภาษี เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม หรือเงินจำนวนใดๆ ที่ค้างชำระ หรือไม่ได้ชำระ หรือชำระไม่ครบ หรือชำระล่าช้า ซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือในวันทำการซื้อขายหุ้น โดยรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะรายการหรือธุรกรรมซึ่งไม่ได้มีการเปิดเผยให้ FVC ทราบ หรือไม่ได้มีการบันทึกในงบการเงินของ WIE ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี WORLD ตกลงจะรับผิดชอบชำระเงินจำนวนดังกล่าวภายในกำหนดเวลาที่ถูกร้องให้ชำระ หรือชดเชยค่าเสียหายหรือเงินจำนวนใดๆ ที่ WIE มีหน้าที่ต้องชำระหรือถูกเรียกร้องให้ชำระ ทั้งนี้ หาก WIE ได้ชำระเงินจำนวนใดๆ ดังกล่าวข้างต้นไป WORLD ตกลงจะชดเชยเงินจำนวนดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นคืนให้กับ WIE ภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจาก WIE และ/หรือ FVC</li> <li>ภายหลังวันทำการซื้อขายหุ้น ภายใต้การควบคุมของผู้ซื้อแล้ว WIE สามารถขอเปลี่ยนวันชำระเงินของตัวสัญญาใช้เงินทั้งหมดที่ WIE ออกให้แก่กรรมการของ WIE บริษัท เวลด์คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เวลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป บาย เวลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยเปลี่ยนเป็นชำระภายใน 3 ปีหลังจากวันทำการโอนหุ้นเป็นที่เรียบร้อย ทั้งนี้ ณ 31 พฤษภาคม 2568 มียอดชำระตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 249,779,754.92 บาท</li> </ul>
<p><b>ข้อรับรอง</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>WORLD รับรองต่อ FVC ว่า             <ol style="list-style-type: none"> <li>นอกเหนือจากที่ WORLD ได้แจ้งให้ FVC ทราบเป็นหนังสือแล้ว ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ WIE ไม่มีภาระผูกพัน และ/หรือ ความรับผิดชอบใดๆ รวมถึงไม่ได้มีการค้ำประกัน การชดเชยความเสียหาย หรือการรับประกันหรือมีภาระผูกพันใดๆ และไม่ได้ก่อหลักประกันต่อบุคคลภายนอก นอกเหนือจากที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจปกติของ WIE</li> <li>ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ได้ยื่นแบบรายการเพื่อเสียภาษีอากรและชำระภาษีอากรครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และ WIE ไม่มี ความรับผิดชอบใดๆ ในการจ่ายเบี้ยปรับเงินเพิ่ม</li> <li>ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WORLD เป็นผู้มีอำนาจในการโอนขายหุ้นของ WIE และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ WIE โดยถูกต้องตามกฎหมาย และหุ้นของ WIE ปราศจากภาระผูกพันใดๆ</li> <li>ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ WIE เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นอย่างถูกต้องตามกฎหมายภายใต้กฎหมายไทยและมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจตามที่ได้รับระบุไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิของ WIE อย่างถูกต้อง</li> <li>ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WORLD มีอำนาจในการเข้าทำและผูกพันตามสัญญานับนี้ รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด</li> <li>ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขายเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ WORLD ได้ทำขึ้นมีผลผูกพันตามกฎหมาย และ WORLD สามารถเข้าทำการอื่นๆ อันจำเป็นที่เกี่ยวกับการทำและปฏิบัติตามสัญญานับนี้</li> <li>ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่มีบริษัทย่อยหรือบริษัทในเครือ รวมถึงเข้าทำการถือหุ้นหรือมีผลประโยชน์ใน WIE ห้างหุ้นส่วนหรือองค์กรใดๆ</li> <li>ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจปกติของ WIE โดยครบถ้วนในสาระสำคัญ</li> <li>ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย บัญชี รายงานทางการเงิน ได้ถูกจัดเก็บรักษาอย่างดี ทั้งนี้ ข้อมูลต่างๆ เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและสมบูรณ์ในสาระสำคัญทุกประการ และไม่ปรากฏถึงความไม่ถูกต้องหรือความไม่สอดคล้องของข้อมูลในเรื่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญ</li> <li>ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่มีสินทรัพย์หรือความรับผิดชอบใดๆ นอกจากตามที่ปรากฏในงบการเงินฉบับที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</li> <li>นอกเหนือจากที่ WORLD ได้แจ้งให้ FVC ทราบเป็นหนังสือแล้ว ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่อยู่ (ไม่ว่าในฐานะโจทก์ จำเลยหรือฐานะใดๆ) ในกระบวนการฟ้องร้องหรือกระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ การพิจารณาของหน่วยงานปกครอง หน่วยงานอาญา หรือกระบวนการใดๆ ซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาล หรือหน่วยงานใดๆ</li> </ol> </li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ฎ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ WIE ได้ชำระภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจปกติของ WIE ทั้งหมด (หมายรวมถึง เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และการหักภาษี ณ ที่จ่ายใด ๆ) ของ WIE ซึ่งครบกำหนดชำระภายในหรือก่อนวันที่ได้เข้าทำสัญญาฉบับนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนวันที่จะเข้าทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ WIE ได้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับเงื่อนไขในการจ้างพนักงานให้แก่ FVC ทราบแล้ว และปัจจุบัน WIE ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับพนักงานของ WIE แต่อย่างใด</p> <p>(ค) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ข้อมูลทั้งปวงที่จัดส่งให้ FVC หรือตัวแทนและที่ปรึกษาของ FVC ในการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่าง ๆ ของ WIE ถูกต้องเป็นจริง ณ ขณะที่มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว</p> <p>(ฅ) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการให้ได้รับการอนุญาตโดยถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ รวมถึงการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการเดินสายไฟผ่านที่ดินสาธารณะเพื่อเชื่อมต่อระบบไปไฟฟ้า ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ๆ เกี่ยวข้อง และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC</p> <p>(ณ) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการทำทางเชื่อมโครงการซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของ WIE กับถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทางหลวงหมายเลข 11) เพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนโดยถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ รวมถึงการแก้ไขปัญหา และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC</p> <p>(ด) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างอาคารซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ซึ่งเป็นโครงการของ WIE ตามที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FVC ขอรับรองต่อ WORLD ว่า             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) FVC มีความสามารถสมบูรณ์ตามกฎหมายทุกประการในการเข้าทำสัญญานี้ และ FVC ตกลงจะดำเนินการตามข้อตกลงที่ FVC ได้ให้ไว้กับ WORLD ตามสัญญานี้ทุกประการ</li> <li>(ข) FVC ไม่ได้เป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์</li> </ul> </li> <li>• ในการเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองนั้น FVC ตกลงดังนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) FVC ได้แจ้งให้ WORLD ทราบถึงข้อเรียกร้อง จำนวนเงิน รายละเอียดของข้อเรียกร้องดังกล่าว ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และ WORLD มิได้แก้ไขเหตุแห่งความเสียหายดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก FVC เป็นหนังสือถึงเหตุนั้น</li> <li>(ข) FVC จะมีสิทธิเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองของ WORLD ได้ต่อเมื่อจำนวนเงินค่าเสียหายในเรื่องนั้นๆ มีจำนวนเกินกว่า 500,000 บาท และสามารถเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องเดียวหรือหลายเรื่องรวมกันจะต้องมีจำนวนเกินกว่า 500,000 บาท แต่ทั้งนี้ ความรับผิดชอบของ WORLD ต่อ FVC ต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองของ WORLD รวมกันทั้งสิ้นจะไม่เกิน 40,000,000 บาท</li> <li>(ค) ความรับผิดของ WORLD อันเกี่ยวกับข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรอง จะสิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนด 5 ปี นับจากวันที่ทำสัญญานี้</li> <li>(ง) WORLD ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองอันเกิดจากข้อมูลใดๆ ที่ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD ได้เปิดเผยให้แก่ FVC ทราบแล้ว รวมถึงข้อมูลทั้งปวงที่จัดส่งให้ FVC หรือตัวแทนและที่ปรึกษาของ FVC ในการตรวจสอบสถานะของกิจการทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ตามเงื่อนไขบังคับก่อน ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่สามารถตรวจสอบได้จากหน่วยงานราชการ</li> <li>(จ) FVC รับทราบและตกลงว่าประมาณการทางการเงิน หรือการคาดการณ์ใดๆ หรือการแสดงความคิดเห็นใดๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่กระทำโดย WORLD หรือตัวแทนของ WORLD จะไม่ถูกนำมาใช้อ้างอิงในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าชดเชยใดๆ จาก WORLD</li> </ul> </li> <li>• FVC ให้การรับประกันต่อ WORLD ว่าจะดำเนินการให้ WIE เก็บรักษาสถูและบัญชีของ WIE ไว้เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันทำการซื้อขาย และในการเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองหรือในกรณีที่มีการเรียกร้องจากบุคคลภายนอก FVC จะดำเนินการให้ WIE ดำเนินการจัดเตรียมสตูและบัญชีของ WIE เพื่อให้ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD เข้าตรวจสอบและทำสำเนาเอกสารดังกล่าว ตลอดจนให้</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้บริหารหรือพนักงานของ WIE ตอบข้อซักถามของ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD ตามที่ WORLD จะร้องขอ และรายงานความคืบหน้าของการเรียกร้องจากบุคคลภายนอกให้ WORLD ทราบเป็นระยะๆ หรือให้ WORLD เข้าร่วมต่อสู้ในการเรียกร้องดังกล่าวตามที่ WORLD จะแจ้งให้ทราบ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทั้งนี้ FVC ไม่สามารถเข้ารับผิดชดใช้ ยอมความ ประนีประนอม หรือเข้าทำสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกร้องหรือการระงับการเรียกร้องจากบุคคลภายนอกดังกล่าวได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก WORLD ก่อน</li> </ul>
การชดใช้ความเสียหายและค่าปรับ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมิได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ ขอร้อง ภายใต้อสัญญานี้ไม่เป็นความจริงหรือไม่ถูกต้อง คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวยินยอมที่จะชดใช้ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดที่สืบเนื่องมาจากการที่คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ ขอร้องของคู่สัญญาดังกล่าวไม่ถูกต้องไม่เป็นความจริง ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของขอร้องของสัญญานี้ และหาก WORLD ผิดนัดไม่ดำเนินการตามสัญญานี้ WORLD ตกลงชำระค่าปรับร้อยละ 0.10 บาท ต่อ 1 วัน ของราคาซื้อขายหุ้นของ WIE ตามสัญญานี้ นับแต่วันที่มีผิดนัดผิดสัญญาจนกว่าจะปฏิบัติตามสัญญา แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายหุ้นของ WIE ตามสัญญานี้</li> </ul>

ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะส่งผลให้โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ



โครงสร้างการถือหุ้นหลังเข้าทำรายการ



อย่างไรก็ดีภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในธุรกิจหลักเนื่องจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพเติบโตตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้ากลุ่มนิคมอุตสาหกรรม แม้สัดส่วนรายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา อาจมีความผันผวนบ้าง จากการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้ที่อาจแตกต่างกันในแต่ละปี รวมถึงยังมีธุรกิจบริการทางการแพทย์ที่ดำเนินธุรกิจหลักโดยบริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) (“KTMS”)

ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ของบริษัทฯ ในครั้งนี้เสร็จสิ้นจะส่งผลให้ WIE เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 โดยรายได้ในส่วนนี้อาจจะมีความผันผวนกันได้ในแต่ละปี ซึ่งขึ้นอยู่กับการณ์โอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ในแต่ละปีของกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามบริษัทฯ สามารถให้บริการธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา และการบริการบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ ซึ่งจะช่วยให้อำนาจของบริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ได้ในระยะยาวจากการให้บริการแก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องรับภาระหนี้สินภายใน WIE จำนวน 826.53 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงินประจำปี 2567 ของ WIE) ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจำเป็นต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ที่บริษัทฯ จะใช้เงินที่ได้รับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right offering) ในการลงทุนเพิ่มเติม โดยจะส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามตารางดังต่อไปนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน <sup>2</sup>
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทฯ ระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทฯ ระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.21	0.76	2.00
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อดอกเบี้ยจ่าย <sup>1</sup> (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

หมายเหตุ: <sup>1</sup>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส 1/2568

<sup>2</sup>อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน มีการควบคุมอัตราส่วนเดียวคือ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

บริษัทฯ มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ที่กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ให้ไม่เกิน 2 เท่า ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กรณีที่บริษัทฯ ระดมทุนได้ตามแผน อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.21 เท่า แต่หากเป็นกรณีที่บริษัทฯ ระดมทุนได้ไม่เป็นไปตามแผน ซึ่งได้เงินเพิ่มทุนเพียง 500 ล้านบาท และต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีก 590.50 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.76 เท่า ซึ่งทั้งสองกรณียังอยู่ภายใต้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ถูกกำหนดภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินเสมือนรวม ที่แสดงภาพรวมการดำเนินงานของบริษัทฯ ในกรณีที่รวมกิจการของ WIE ตั้งแต่ปี 2565 – 2567 ทั้งนี้งบการเงินเสมือนรวมดังกล่าว เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นภายในบริษัทฯ และยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทาน โดยผู้ตรวจสอบบัญชี มีรายละเอียดดังนี้

#### งบแสดงฐานะทางการเงินรวมเสมือน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	367,541,666	75,989,713	125,319,445
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	264,535,522	308,852,338	307,415,325
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	-	-	2,377,163
ลูกหนี้ตามสัญญาเข้าเงินลงทุนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,017,372	1,857,358	1,593,933
สินค้าคงเหลือ	165,272,800	190,054,044	191,521,629
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	-	32,812,700
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	191,773,675	395,572,538	934,892,486
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	2,899,387	3,359,806	3,318,162
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	8,071	68,854,321	34,815,743
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,250,726	11,835,121	12,435,928
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,006,299,219</b>	<b>1,056,375,239</b>	<b>1,646,502,514</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	25,950,026	26,041,459	34,775,444
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเข้าเงินลงทุน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,877,816	2,898,746	3,042,413
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	30,481,425	30,481,425	30,481,425
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	515,636,803	642,842,335	599,143,760
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13,976,835	14,049,044	20,034,654
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5,887,525	7,348,255	9,003,756

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับการตัดบัญชี	13,010,918	27,121,610	44,991,491
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,344,633	15,063,270	14,773,279
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>623,165,981</b>	<b>765,846,144</b>	<b>756,246,222</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,629,465,200</b>	<b>1,822,221,383</b>	<b>2,402,748,736</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	65,229,429	68,853,196	250,823,331
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	177,383,151	200,633,294	382,664,911
เจ้าหนี้ค่าหุ้นบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด	256,914,651	256,914,651	370,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25,703,538	25,528,775	57,336,214
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,191,122	8,301,012	6,605,595
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	232,386,126	153,588,995	213,588,995
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6,677,534	5,341,924	364,352
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	28,322,081	4,046,837	9,413,437
ประมาณการหนี้สินจากการค้าประกัน	-	6,489,903	4,509,903
ประมาณการหนี้สินต้นทุนในการรื้อถอน	471,360	-	-
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2,923,585	1,162,793	3,386,187
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,353,083	18,788,032	21,590,056
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>820,555,660</b>	<b>749,649,412</b>	<b>1,320,282,981</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	76,044,423	47,594,965	113,729,888
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	146,400,000	154,429,755
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,715,219	6,224,123	13,267,992
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	20,079,104	22,826,299	30,256,534
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	12,881,806
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,903,510	3,655,115	4,692,751
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>105,742,256</b>	<b>226,700,502</b>	<b>329,258,726</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>926,297,916</b>	<b>976,349,914</b>	<b>1,649,541,707</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 565,142,959 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	282,571,479	282,571,479	282,571,479
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 565,142,959 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	282,571,479	282,571,479	282,571,479
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	76,382,794	76,382,794	76,382,794
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น			
ในบริษัทย่อย	113,577,592	113,577,592	113,577,592
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว			
สำรองตามกฎหมาย	3,810,000	5,400,000	6,400,000
สำรองสำหรับหุ้นสามัญซื้อคืน	-	1,230,085	17,832,575
ยังไม่ได้จัดสรร	7,989,640	144,947,970	46,289,630
หุ้นสามัญซื้อคืน	-	(1,230,085)	(17,832,575)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	3,365,197	3,365,197	3,365,197
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	487,696,702	626,245,032	528,586,692
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	215,470,582	219,626,437	224,620,337

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	703,167,284	845,871,469	753,207,029
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,629,465,200	1,822,221,383	2,402,748,736

ที่มา: ข้อมูลภายในที่จัดทำ โดยบริษัทฯ

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเสมือน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567
<b>รายได้</b>			
รายได้จากการขายและบริการ	732,666,146	846,290,421	993,328,049
รายได้จากการบริการรับเหมา	45,821,813	61,165,619	59,531,082
รายได้ค่าเช่า	-	2,259,150	3,066,250
รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุน	818,406	625,379	891,281
รายได้จากธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์	-	150,301,025	-
รายได้ดอกเบี้ย	211,171	690,315	656,726
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	1,544,623	470,230
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	62,127,618	-
รายได้อื่น	6,862,026	4,799,413	5,260,550
<b>รวมรายได้</b>	<b>786,379,562</b>	<b>1,129,803,563</b>	<b>1,063,204,168</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขายและบริการ	544,907,678	662,999,344	784,730,184
ต้นทุนจากการบริการรับเหมา	29,894,700	43,310,514	50,998,870
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์	-	76,866,530	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	19,365,603	28,713,885	26,907,972
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	135,032,470	157,718,666	171,534,981
ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	(982,263)	3,036,879	(5,001,570)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและ			
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน และระบบสาธารณูปโภค	-	-	89,280,000
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>728,218,188</b>	<b>972,645,818</b>	<b>1,118,450,437</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>58,161,374</b>	<b>157,157,745</b>	<b>(55,246,269)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(8,918,960)	(11,724,832)	(11,380,008)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>49,242,414</b>	<b>145,432,913</b>	<b>(66,626,277)</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(17,447,939)	2,836,463	8,972,566
<b>กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>	<b>31,794,475</b>	<b>148,269,376</b>	<b>(57,653,711)</b>

ที่มา: ข้อมูลภายในที่จัดทำ โดยบริษัทฯ

## 3.1.1 ขนาดรายการ

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ 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 ไม่

สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (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 สำหรับปีสิ้นสุด 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 <sup>2</sup>
(-) ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(229.88)	-
<b>สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>	<b>537.88</b>	<b>193.00</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน<sup>1</sup></b>	<b>36.30</b>	<b>(105.36)</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส

<sup>2</sup>หนี้สินของ WIE ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 196.00 ล้านบาท รายได้รับล่วงหน้า 213.59 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 165.13 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 93.28 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 249.78 ล้านบาท และอื่น ๆ 5.40 ล้านบาท

**การคำนวณขนาดรายการ**

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ <sup>1</sup>	= $\frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}}$
	= $\frac{193.00 \text{ ล้านบาท} \times 100.00\%}{537.88 \text{ ล้านบาท}}$
	= 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. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หมายเหตุ: <sup>1</sup>มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) เท่ากับ สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

<sup>2</sup>มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา 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 จึงมีหน้าที่

ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิสเชส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด

นอกจากนี้ รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. มหาชนจำกัด”) โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน 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 เทคนิคเซียนออฟฟิซอโตเมชั่น จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 200,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2531 WIE ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ซับเบิร็บ เอสเตท จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,000,000 บาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม โดยในปี 2560 ภายหลังการเข้าซื้อหุ้น WIE โดย WORLD เป็นเหตุให้ WIE ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด และเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2561 ได้เปลี่ยนแปลงชื่อนิคมอุตสาหกรรม เป็นนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) และได้เริ่มจัดจำหน่ายในปี 2560 ต่อมาในปี 2567 นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งที่ 2 ของ WIE ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (“EIA”) และได้รับใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม จากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2568

**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 โดยนิคม 1 อยู่ห่างจากนิคม 2 ประมาณ 1.7 กิโลเมตร ตามภาพด้านล่าง



ทั้งนี้โครงการภายใต้การบริหารงานของ WIE สามารถแบ่งออกเป็น 2 เฟส โดยมีรายละเอียดพื้นที่แต่ละเฟส ดังนี้

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1: มีพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ เนื้อที่รวม 380.71 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100) พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 78.80 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 20.7) และ พื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 301.91 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 79.3) โดยแบ่งเป็น [1] จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 292.55 ไร่ และ [2] จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า มีพื้นที่รวมประมาณ 9.36 ไร่ โดย WIE ยังไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการพัฒนาพาณิชย์ และไม่มีแผนการขายที่ดินดังกล่าว เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอพัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 แล้วเสร็จ โดยมีรายละเอียดสถานะใบอนุญาตที่สำคัญ ต่อการประกอบธุรกิจ ดังนี้

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



ภาพรายละเอียดพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1



ทั้งนี้ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วจำนวน 249.95 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.89 ของพื้นที่ขายทั้งหมด โดยที่ลูกค้าที่ซื้อที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ประกอบธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์เป็นหลัก ทั้งนี้รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค <sup>1</sup>	เนื้อที่ที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) <sup>1</sup>
	ไร่	งาน	ตร.ว			
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7 <sup>2</sup>	10	1	1.68	4,101.68	17,500	71.78
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9 <sup>2</sup>	19	3	56.97	7,956.97	17,500	139.25
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการอุตสาหกรรม <sup>3</sup>	17	0	9.38	6,809.38	19,000	129.38
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการพัฒนาพาณิชย์ <sup>4</sup>	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
<b>รวมราคาประเมิน</b>						<b>606.61</b>

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

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

<sup>3</sup>ที่ดินว่างเปล่า เพื่อการอุตสาหกรรม อยู่ระหว่างการจำหน่าย โดยได้รับการยืนยันจาก WIE ว่าไม่จำเป็นต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ซึ่งทาง WIE คาดว่าจะสามารถจำหน่ายและโอนได้ภายในปี 2569

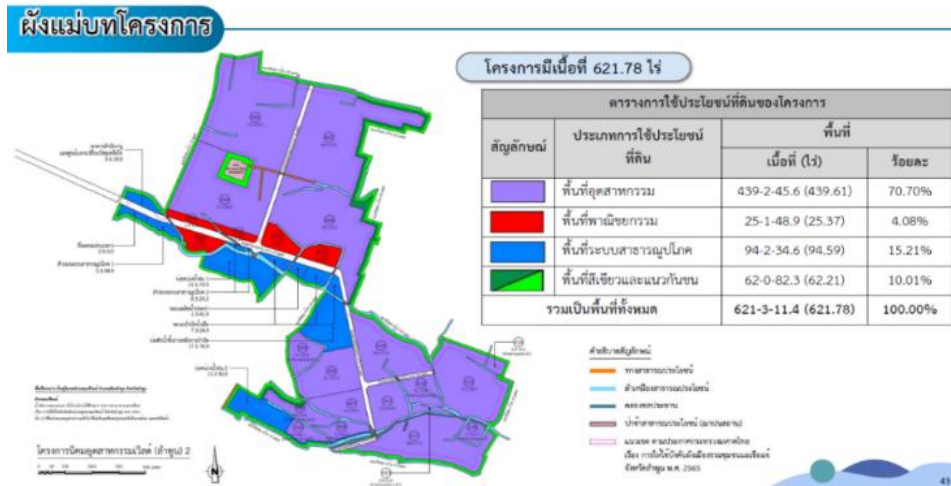
<sup>4</sup>ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพัฒนาพาณิชย์ เป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอพัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 แล้วเสร็จ เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าการเร่งพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้แล้วเสร็จ ไม่ได้มีส่วนช่วยที่เป็นสาระสำคัญต่อการจำหน่ายที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามก็การพัฒนา

โครงการเชิงพาณิชย์ในช่วงหลัง ที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมได้ชัดเจน จะทำให้จำหน่ายที่ดินได้ในราคาที่เหมาะสมตามหลัก Highest and Best Use โดยคาดว่าจะสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไป ทั้งนี้ WIE ไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ และไม่มีแผนการขาย

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2: WIE ได้มีการซื้อที่ดินและเริ่มพัฒนาในปี 2566 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 และ [2] จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า มีพื้นที่รวมประมาณ 25.37 ไร่ ยังไม่สามารถประมาณการมูลค่าโครงการโซนพาณิชย์กรรมที่แน่นอนได้ โดย WIE ยังไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ และไม่มีแผนการขายที่ดินดังกล่าว เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอพัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 แล้วเสร็จ ทั้งนี้โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีรายละเอียดสถานะใบอนุญาตที่สำคัญ ต่อการประกอบธุรกิจ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม	ได้รับใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม จากกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2568
การจัดเตรียมรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ("EIA")	อยู่ระหว่างการจัดเตรียมรายงาน EIA โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 16 กันยายน 2567
ภาระจ่ายอม	ไม่มี เนื่องจากพื้นที่ของโครงการส่วนที่ WIE ถือครองกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน ติดพื้นที่สาธารณะ จึงสามารถเชื่อมต่อทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ กับหน่วยงานรัฐ โดยที่ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนภาระจ่ายอมกับบุคคลอื่น รวมถึงไม่มีการจดทะเบียนภาระจ่ายอม เพื่อเป็นการรอนสิทธิให้บุคคลภายนอกเข้าใช้พื้นที่โครงการ
บัตรส่งเสริมการลงทุน BOI	ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2567

โดย ณ ปัจจุบัน WIE ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ WIE อยู่ระหว่างการชำระมูลค่าที่ดินในส่วนที่เหลือจำนวน 398-3-79.70 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 438.13 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะชำระมูลค่าที่ดินเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 โดย ณ ปัจจุบัน WIE ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 กับลูกค้า 1 ราย เป็นจำนวนพื้นที่ 73-2-69.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16.76 ของพื้นที่อุตสาหกรรมเพื่อขาย โดยคาดว่าจะสามารถโอนให้กับลูกค้าได้ภายในไตรมาส 4 ปี 2569



ภาพงานปรับปรุงสภาพที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2



ทั้งนี้รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค <sup>1,2</sup>	เนื้อที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) <sup>1</sup>
	ไร่	งาน	ตร.ว			
ที่ดินว่างเปล่า กรรมสิทธิ์ของ WIE	222	3	31.70	89,131.70	3,250.00	289.68
ที่ดินว่างเปล่า ระหว่างการชำระราคา	398	3	79.70	159,579.70	3,250.00	518.63
<b>รวมราคาประเมิน</b>						<b>808.31</b>

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

<sup>2</sup>WIE ได้ชำระราคาทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่า ที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ WIE เพิ่มจำนวน ขณะที่ที่ดินว่างเปล่า ระหว่างการชำระราคา WIE ได้ชำระเงินมัดจำแล้ว จำนวน 308.00 ล้านบาท ขณะที่ที่ดินว่างเปล่าระหว่างการชำระราคา WIE มีการชำระเงินมัดจำไปแล้ว 10.00 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม 2568 และจะชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 338.13 ล้านบาท คาดว่าจะถูกชำระราคาภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568

ทั้งนี้ภายหลังจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE แล้วเสร็จ บริษัทฯ มีแผนลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขาย ประมาณ 730.50 ล้านบาท เท่านั้น โดยมีรายละเอียดการลงทุนเบื้องต้น ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด <sup>1</sup>	งบประมาณ (ล้านบาท)			
		(ก) ค่าก่อสร้าง	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(ค) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด และดอกเบี้ย	(ก+ข+ค) รวม
1	ที่ดิน <sup>2</sup>	338.13	-	-	338.13
2	งานปรับปรุงที่ดิน และงานระบบสาธารณูปโภค <sup>2</sup>	273.24	19.13	100.00	392.37

ลำดับ	รายละเอียด <sup>1</sup>	งบประมาณ (ล้านบาท)			
		(ก) ค่าก่อสร้าง	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(ค) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด และดอกเบี้ย	(ก+ข+ค) รวม
	รวม	611.37	19.13	100.00	730.50 <sup>3</sup>

หมายเหตุ: <sup>1</sup>บริษัท ได้จ้างสถาปนิกให้ถอดแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบลงทุนต่ำเกินจริง และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น

<sup>2</sup>มูลค่าเงินลงทุนในที่ดิน และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดและดอกเบี้ย มีการเปลี่ยนแปลงจากข้อมูลสารสนเทศที่ได้เผยแพร่ ในวันที่ 6 มิถุนายน 2568 โดยมูลค่าเงินลงทุนในที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ปรับลดลง 100.00 ล้านบาท ตามการชำระราคาที่ดินในช่วงที่ผ่านมา โดย WIE ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากกรรมการ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าว มีอายุ 3 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.00 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดงบประมาณลงทุนดังกล่าว จะไม่กระทบต่อเงื่อนไขและมูลค่าตามสัญญาซื้อขาย และไม่กระทบต่อการคำนวณขนาดรายการ เนื่องจากภาวะดอกเบี้ยดังกล่าวได้ถูกรวมในรายการค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดและดอกเบี้ย ที่ปรับเพิ่มขึ้น 100.00 ล้านบาท ตามการประเมินค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดในเบื้องต้น และการคำนวณภาวะดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ของสัญญาเงินกู้ของ WIE ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขาย

<sup>3</sup>มูลค่าเงินลงทุน สำหรับพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ได้รวมการประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และภาวะดอกเบี้ย จากวงเงินกู้ยืมเดิมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 แล้ว ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา WIE ได้ใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ สำหรับชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE เดือนมิถุนายน 2568

โดยมีรายละเอียดคาดการณ์มูลค่าเงินลงทุนเบื้องต้นในแต่ละไตรมาส ดังนี้

	รายการ	จำนวนเงิน	Q2/68	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69
1	ที่ดิน	338.13	-	-	338.13	-	-
2	ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ และงานถนน	292.36	51.03	90.25	89.75	52.84	8.50
3	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ <sup>1</sup>	100.00	3.55	11.32	34.82	44.02	6.30
	มูลค่ารวมเงินลงทุน	730.50	54.57	101.56	462.71	96.86	14.80

ที่มา: <sup>1</sup>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับการโอน และภาวะดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นต้น (ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ดิน 100.00 ล้านบาท ที่ชำระไปเมื่อเดือนพฤษภาคม 2568)

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงแผนมูลค่าเงินลงทุนเบื้องต้นในแต่ละไตรมาส จากสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์สินสามัญของบริษัท เวสต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ที่นำเสนอต่อคณะกรรมการเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2567 โดยปรับปรุงในส่วนของเงินลงทุนที่ดินให้เป็นไปตามแผนการลงทุนในอนาคตที่เปลี่ยนแปลงจากเดิม ตามความล่าช้าของการเข้าทำรายการและเพิ่มทุนที่เกิดขึ้น รวมถึงการปรับปรุงในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ให้มีการกระจายรายไตรมาส เพื่อให้สะท้อนภาพรวมเงินลงทุนในอนาคตให้มีความแม่นยำขึ้น

นอกจากนี้สำหรับที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ที่บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ และเริ่มรับรู้รายได้ได้ มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดแผนการขายและรอโอนกรรมสิทธิ์ของนิคมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2

รายละเอียดพื้นที่ที่คาดว่าจะขายได้	เนื้อที่ที่ดิน			ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) <sup>1</sup>	สถานะการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน	ช่วงเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์/รับรู้รายได้	ราคา (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)
	ไร่	งาน	ตร.ว						
<b>นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1:</b>									
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7	10	1	1.68	17,500	71.78	ทำสัญญาซื้อขายแล้ว <sup>2</sup>	ภายในไตรมาส 4/2568	14,750	60.50
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9	19	3	56.97	17,500	139.25	ทำสัญญาซื้อขายแล้ว <sup>2</sup>	ภายในไตรมาส 4/2568	21,250	169.09
<b>นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2:</b>									
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A1	73	2	69.5	3,250	95.78	ทำสัญญาซื้อขายแล้ว <sup>3</sup>	ภายในไตรมาส 4/2569	20,750	611.49

รายละเอียดพื้นที่ที่คาดว่าจะขายได้	เนื้อที่ที่ดิน			ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) <sup>1</sup>	สถานะการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน	ช่วงเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์/รับรู้รายได้	ราคา (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)
	ไร่	งาน	ตร.ว.						
มูลค่ารวม (ล้านบาท)					<b>306.80</b>				<b>841.08</b>

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

<sup>2</sup>WIE มีการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับนิติบุคคลผู้ประกอบการธุรกิจโรงงานชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์สัญชาติญี่ปุ่นรายหนึ่ง

<sup>3</sup>WIE มีการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับบุคคลธรรมดารายหนึ่ง

บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากที่ดินพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ส่วนที่เหลือในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2568 มูลค่าประมาณ 229.59 ล้านบาท และสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 มูลค่าประมาณ 611.49 ล้านบาท ภายหลังจากที่บริษัทฯ เริ่มต้นทยอยลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 นอกจากนี้ ด้วยระดับการแข่งขันในพื้นที่ที่ยังไม่สูงนัก บริษัทฯ จึงมองเห็นโอกาสในการเติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงถือเป็นการเพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และธุรกิจบริการทางการแพทย์ ทำให้บริษัทฯ น่าจะมีอัตราการเติบโตของรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการดำเนินงานตามโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นไปตามแผน บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาคลังสินค้า เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลายและลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และธุรกิจบริการทางการแพทย์ โดยบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่า พื้นที่ดังกล่าวมีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นคลังสินค้าจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- ทำเลที่ตั้ง: ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายจากถนนสายหลัก และเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียง เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และนิคมอื่น ๆ ในจังหวัดลำพูนและเชียงใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการผลิตและโลจิสติกส์ของภาคเหนือ รวมถึงที่ตั้งดังกล่าวยังใกล้ท่าอากาศยานเชียงใหม่ ที่มีแนวโน้มขยายตัวในอนาคต รองรับการแข่งขันสินค้าทางอากาศมากขึ้น ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจคลังสินค้าที่รองรับการจัดเก็บและกระจายสินค้า
- ต้นทุนการพัฒนาไม่สูง: การพัฒนาคลังสินค้าต้องการโครงสร้างพื้นฐานไม่ซับซ้อนและใช้ระยะเวลาก่อสร้างสั้น ทำให้มีโอกาสคืนทุนเร็วและสามารถบริหารกระแสเงินสดได้ดี
- สนับสนุนธุรกิจในนิคมอุตสาหกรรม: คลังสินค้าในบริเวณนี้สามารถให้บริการแก่ลูกค้าในนิคมฯ ได้โดยตรง เช่น การเก็บวัตถุดิบ/สินค้าสำเร็จรูป การจัดการระบบ cross-docking หรือ cold storage เป็นต้น

ทั้งนี้ แผนการพัฒนาคลังสินค้าของบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ซึ่งยังไม่ได้จะพิจารณาดำเนินการลงทุนในช่วงเวลานี้ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้เคยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee หรือ Excom) พิจารณาแนวทางการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์จากศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวในอนาคตนั้น โครงการดังกล่าวยังไม่มี ความชัดเจน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนและไม่แน่นอน คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็นให้ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการคลังสินค้าไว้ก่อนในช่วงเวลานี้ เพื่อไม่ให้เป็นความเสี่ยงเกินสมควรต่อ บริษัทฯ ในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ อย่างไรก็ตามจากตารางรายละเอียดแผนการขายและการรับรู้รายได้ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ข้างต้น ยังคงเป็นไปตามกรอบระยะเวลา และบริษัทฯ คาดว่าจะสำเร็จลุล่วงและสามารถรับรู้รายได้ได้ตามกำหนด

ทั้งนี้หากบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการตามแผนพัฒนาคลังสินค้า บริษัทฯ จะดำเนินการเป็นลำดับสุดท้าย หลังจากการดำเนินการขายที่ดินที่เหลืออยู่ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และการก่อสร้างและการขายที่ดินของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 โดยบริษัทฯ ยังมีความไม่ชัดเจนในแผนการดำเนินการ ที่ตั้ง บงลงทุนและพัฒนา และข้อมูลด้านการตลาดหรือความต้องการของลูกค้าคลังสินค้า โดยหากรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาคลังสินค้าที่มีความชัดเจนแล้ว และเหมาะสมในการลงทุน ฝ่ายบริหารจะนำมาเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญต่อไป โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกทั้ง หากการเข้าลงทุนดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวทุกประการ

ทั้งนี้โครงสร้างรายได้ของ WIE สามารถจำแนก ได้ดังนี้

ประเภทรายได้	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
รายได้จากรุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	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
<b>รวมรายได้</b>	<b>10.29</b>	<b>100.00</b>	<b>159.03</b>	<b>100.00</b>	<b>10.70</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2565-67

### ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

- ความพร้อมในด้านแหล่งเงินทุน

จากแหล่งเงินทุนหลัก ที่คาดว่าจะได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ส่งผลให้ ผลกระทบต่อโครงสร้างเงินทุน และความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ จำกัด ทั้งนี้ภายหลังบริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ WIE เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงินเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าเงินลงทุน 730.50 ล้านบาทนั้น มีความเพียงพอ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ว่าจ้างสถาปนิกให้ถอดแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบลงทุนต่ำเกินจริง และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะชำระหนี้สินเดิมจาก WIE ด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ WIE เอง จากในส่วนของธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ไม่เพียงพอ บริษัทฯ อาจใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประมาณ 590.50 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการหารือเบื้องต้นกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเบื้องต้นแล้วถึงความเป็นไปได้

ในการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท ซึ่งสถาบันการเงินมีการแจ้งกลับว่าเป็นไปได้ที่จะสนับสนุนทางการเงินสำหรับโครงการ

จากความไม่แน่นอนของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินดังกล่าว บริษัทฯ และที่ปรึกษาฯ จึงคาดการณ์ภาระดอกเบี้ยประมาณ 60.50 ล้านบาท ซึ่งเทียบเท่าระยะเวลาการกู้ยืมไม่เกิน 2 ปี ด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.12 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามวงเงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ส่งผลให้ภายหลังจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน <sup>1</sup>
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทฯ ระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทฯ ระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.21	0.76	2.00
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อดอกเบี้ยจ่าย <sup>1</sup> (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

หมายเหตุ: <sup>1</sup>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส 1/2568

<sup>2</sup>อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน มีการควบคุมอัตราส่วนเดียวคือ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและการควบคุมอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ผ่านอัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ และอัตราส่วนฐานะทางการเงิน ที่อยู่ในระดับที่บริหารได้ โดยบริษัทฯ ยังสามารถประกอบธุรกิจได้ภายใต้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนทางการเงินสำคัญดังกล่าว โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้จ่ายจากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

ความต้องการใช้เงินลงทุนภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์

แผนการใช้เงินลงทุนและพัฒนาโครงการ	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)	แหล่งเงินทุนที่นำมาใช้ชำระ	กำหนดระยะเวลาเงินลงทุน/เงินที่ต้องจ่ายชำระคืน
1. เงินลงทุนในการเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE	370.00	RO	ภายในไตรมาส 3 ในปี 2568
2. เงินลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2	730.50	RO / กระแสเงินสดภายในกิจการ / เงินกู้	ภายในปี 2568 - 2569
<b>มูลค่ารวม</b>	<b>1,100.50</b>		

ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาแล้วว่า จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ WIE มูลค่า 370.00 ล้านบาท รวมถึงการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 มูลค่า 730.50 ล้านบาท ทั้งในกรณีที่บริษัทฯ ระดมทุน RO เป็นไปตามแผน และกรณีที่บริษัทฯ ระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน เนื่องจากบริษัทฯ จะยังสามารถใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงด้านอัตราส่วนหนี้สินที่เพิ่มขึ้น และ/หรือ สภาพสภาพคล่องที่ลดลง อันเนื่องมาจากภาระทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้หลังจากการ

เข้าลงทุนใน WIE แล้ว บริษัทฯ จะยังคงสามารถรักษาเงื่อนไขอัตราส่วนทางการเงินตามที่สถาบันการเงินกำหนดได้ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ที่ระดับ 2.00 เท่า

- ความพร้อมในด้านบุคลากร

จากที่บุคลากรของบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณสุขปภค ของนิคม สำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัดของบุคลากรของบริษัทฯ เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทฯ มีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน ส่งผลให้บริษัทฯ มีความพร้อมในด้านบุคลากรในการดำเนินงานตามแผนงานที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการการซื้อหุ้นสามัญ WIE เสร็จสิ้น FVC จะรับโอนพนักงานของ WIE ทั้งหมดเป็นพนักงานของ FVC โดยระบบทั้งหมดของ WIE จะถูกเปลี่ยนมาใช้ของ FVC ตามระบบควบคุมภายในของ FVC เองทั้งหมด

- โครงการสำเร็จล่าช้ากว่ากำหนด

จากใบอนุญาตที่ได้รับมีความล่าช้า หรือความล่าช้าในด้านการพัฒนาโครงการที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมกระแสเงินสดของบริษัทฯ ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน ใบอนุญาตที่สำคัญในการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้รับครบถ้วนแล้ว อย่างไรก็ตามในกรณีที่โครงการสำเร็จล่าช้ากว่ากำหนด บริษัทฯ อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากส่วนแรก (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 เวลด์ 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 นายจรัสศักดิ์ 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
	<b>รวม</b>	<b>7,296,755,699</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : SETSMART

### งบการเงิน

#### งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
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 <sup>1</sup>	-	-	-	-	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
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>270.62</b>	<b>55.26</b>	<b>407.91</b>	<b>62.17</b>	<b>856.42</b>	<b>84.00</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
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
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>219.14</b>	<b>44.74</b>	<b>248.18</b>	<b>37.83</b>	<b>163.11</b>	<b>16.00</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>489.76</b>	<b>100.00</b>	<b>656.08</b>	<b>100.00</b>	<b>1,019.53</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน <sup>2</sup>	-	-	-	-	196.00	19.22
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2.20	0.45	51.19	7.80	165.13	16.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี <sup>2</sup>	-	-	-	-	10.71	1.05
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <sup>3</sup>	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 <sup>2</sup>	-	-	-	-	82.57	8.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน <sup>2</sup>	-	-	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
รวมส่วนของผูถือหุ้น	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

หมายเหตุ: <sup>1</sup>เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน เกิดจาก WIE มีการจ่ายชำระค่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม มูลค่าจำนวน 308.00 ล้านบาท (งวดที่1: เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 จำนวน 154.00 ล้านบาท /และ งวดที่2: เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2567 จำนวน 154.00 ล้านบาท) โดย WIE ได้ชำระค่าที่ดินตามงวดที่ 1 และ 2 จำนวนรวม 308.00 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว โดยคาดว่าจะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนที่เหลือ ภายในปี 2568 ทั้งนี้ WIE มีการชำระค่าที่ดินเพิ่มเติมไป 100.00 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม 2568 ที่ผ่านมา และเหลือชำระอีกครั้งจำนวน 338.13 ล้านบาท ในเดือนพฤศจิกายน 2568

<sup>2</sup>ภาระหนี้สินของ WIE ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 443.71 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ 3.05 – 5.00 ต่อปี โดยสำหรับ [1] เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมีกำหนดชำระภายในครึ่งปีแรกของปี 2568 ซึ่ง WIE คาดว่าจะสามารถขยายระยะเวลาการชำระเงินได้อีก [2] เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ครบกำหนดชำระภายในปี 2573 และ [3] เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะครบกำหนดชำระภายในปี 2570 ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ของ FVC เสร็จสิ้น เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะเลื่อนกำหนดชำระออกไป จากเดิมที่ครบกำหนดชำระในปี 2570 เป็นกำหนดชำระภายใน 3 ปีหลังจากวันทำการโอนหุ้นสามัญ WIE เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะถูกกำหนดเป็นเงื่อนไขภายใต้ตามสัญญาซื้อขายหุ้น WIE

<sup>3</sup>รายได้รับล่วงหน้าจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 213.59 ล้านบาท เกิดจาก WIE ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้ซื้อจำนวน 2 ราย ซึ่งแบ่งเป็นรายได้รับล่วงหน้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 จำนวน 153.59 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้รับล่วงหน้าของพื้นที่ขายแปลง A7 และ A9 และของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 60.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ที่ได้มีการจัดทำสัญญากับผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2565		2566		2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากรุทกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	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
<b>รายได้รวม</b>	<b>10.29</b>	<b>100.00</b>	<b>159.03</b>	<b>100.00</b>	<b>10.70</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนขายจากรุทกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	76.87	48.34	-	-
ต้นทุนบริการ	4.08	39.62	9.14	5.75	15.80	147.70
ขาดทุนจากการลดมูลค่า <sup>1</sup>	-	-	-	-	89.28	834.72
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	4.96	3.12	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7.63	74.22	8.84	5.56	8.84	82.69
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>11.71</b>	<b>113.84</b>	<b>99.80</b>	<b>62.76</b>	<b>113.92</b>	<b>1,065.12</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>(1.42)</b>	<b>(13.84)</b>	<b>59.22</b>	<b>37.24</b>	<b>(103.23)</b>	<b>(965.12)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	0.04	0.43	3.40	2.14	2.13	19.93
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(1.47)</b>	<b>(14.27)</b>	<b>55.82</b>	<b>35.10</b>	<b>(105.36)</b>	<b>(985.04)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6.40	62.24	6.50	4.09	-	-
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>(7.87)</b>	<b>(76.51)</b>	<b>49.32</b>	<b>31.01</b>	<b>(105.36)</b>	<b>(985.04)</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup>ขาดทุนจากการลดมูลค่าจำนวน 89.28 ล้านบาท เนื่องจาก WIE ได้ประเมินมูลค่าระบบสาธารณูปโภค โดยใช้วิธีกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ทั้งนี้ผลการดำเนินงานของ WIE หากไม่รวมรายได้จากรุทกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีผลขาดทุนเนื่องในช่วงแรก WIE ไม่สามารถให้บริการจำหน่ายน้ำประปาและบำบัดน้ำเสียได้เองในช่วงแรก เนื่องจากระบบสาธารณูปโภคของ WIE ไม่สามารถผลิตและให้บริการได้มีประสิทธิภาพ จึงทำให้ WIE ต้องรับน้ำประปามาเพื่อจำหน่ายภายในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีต้นทุนน้ำประปาที่สูง จึงทำให้อัตรากำไรจากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคของ WIE ไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายภายใน WIE โดย ณ ปัจจุบัน WIE สามารถให้บริการผลิตและจำหน่ายสาธารณูปโภคได้แล้ว

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
รายได้จากรุทกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	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
<b>รวมรายได้</b>	<b>10.29</b>	<b>100.00</b>	<b>159.03</b>	<b>100.00</b>	<b>10.70</b>	<b>100.00</b>

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 โดยมีสาเหตุหลักรายได้จากการจำหน่ายน้ำประปา 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
<b>รวม ต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>4.08</b>	<b>100.00</b>	<b>86.01</b>	<b>100.00</b>	<b>15.80</b>	<b>100.00</b>

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 ตลอดจนการชำระค่าธรรมเนียมประจำปีให้กับ 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

- **กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น**

WIE มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น ปี 2565 – 2567 เท่ากับ 6.09 ล้านบาท 72.34 ล้านบาท และ (5.66) ล้านบาท โดยปี 2566 มีกำไรขั้นต้นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นปีที่มีการโอนขายที่ดินให้กับลูกค้า

- **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
<b>รวม ค่าใช้จ่าย</b>	<b>7.68</b>	<b>100.00</b>	<b>17.20</b>	<b>100.00</b>	<b>100.25</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

**ขาดทุนจากการลดมูลค่า**

ในปี 2567 WIE มีผลขาดทุนจากการลดมูลค่าจำนวน 89.28 ล้านบาท โดยทั้งหมดเป็นการขาดทุนจากการตั้งต้อยค่าของมูลค่าโครงการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 1 ของ WIE เนื่องจากการใช้งานที่ไม่เต็มประสิทธิภาพในช่วงที่ผ่านมา การประเมินดังกล่าวคำนวณมาจากมูลค่ากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ อย่างไรก็ตามการปรับมูลค่าให้สอดคล้องกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาในเฟสใหม่ 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 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 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 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 3.36 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7,586.11 จากปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อการพัฒนาโครงการมอติเวลด์ลำพูน 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 และการตั้งค่างานของมูลค่าโครงการลงทุนในระบบสาธารณูปโภค 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 มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 166.32 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.96 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 203.80 ล้านบาท จากการลงทุนในระบบผลิตน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 28.03 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2567 WIE มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 363.45 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.40 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 426.23 ล้านบาท จากการรับโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเว็ลด์ (ลำพูน) 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) 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 อย่างไรก็ตามกรณีที่บริษัทฯ 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 ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาการเงินแห่งหนึ่ง (“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)

บริษัท ได้เลือกใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ตามที่ที่ปรึกษา แนะนำ ซึ่งสามารถประเมินมูลค่าได้ 372.98 ล้านบาท โดยเป็นการปรับปรุงมูลค่าที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ตามงบการเงินประจำปี 2567 ในส่วนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในการกำหนดกรอบราคาสูงสุดก่อนการเจรจาต่อรองกับผู้ขาย เนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี สามารถสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ WIE ถือครองอยู่ในปัจจุบัน เป็นวิธีที่มีความชัดเจนและมีความเป็นไปได้สูง ที่สามารถขจัดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ขึ้นอยู่กับการขายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละปี 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 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

- การกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักของบริษัท อยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง ทั้งนี้บริษัท คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 และโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 ที่อาจมีความไม่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับความรวดเร็วในการพัฒนาโครงการ และความสามารถในการจำหน่ายพื้นที่ของโครงการในอนาคต
- เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัท ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ถือเป็นธุรกิจให้บริการต่อเนื่อง ภายหลังจากขายพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งการต่อยอดธุรกิจในการเข้าบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะทำให้บริษัท มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว และมั่นคง โดยบริษัท ดำเนินธุรกิจด้านระบบบำบัดน้ำ (Water Treatment System) ด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของทีมวิศวกรช่างเทคนิค ส่งผลให้บริษัท มีความพร้อมให้บริการในด้าน ออกแบบ ประกอบ ติดตั้ง ปรับปรุง ซ่อมแซม และบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำบริสุทธิ์และน้ำเสีย รวมถึงระบบนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle water) และระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งให้เทียบเท่าน้ำอุปโภค ดังนั้นการเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE ซึ่งดำเนินธุรกิจโครงการนิคมอุตสาหกรรม จึงเป็นการสร้างโอกาสขยายธุรกิจของบริษัท เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรม มีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียในโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัท เชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัท มีความพร้อมที่สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยบริษัท มีความพร้อมในบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วยกลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขาย ที่รองรับการขายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการ

ดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น ทั้งนี้การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม แม้จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ แต่ส่วนหลักคือการวางระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า ถนน และการจัดสรรพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคม สำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทฯ มีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน

- เพิ่มความมั่นคงของธุรกิจ และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืน พร้อมทั้งขยายขีดความสามารถของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ช่วยให้บริการบริษัทฯ 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
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>1,100.50 ล้านบาท</b>

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (“LOI”) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน (ทั้งนี้ LOI เป็นเพียงการแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่านั้น ไม่มีเงื่อนไขบังคับข้อใดที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) 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) 2 ต่อไป โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการหารือเบื้องต้นกับสถาบันการเงินแล้ว ถึงความเป็นไปได้ในการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท ซึ่งสถาบันการเงินมีการแจ้งกลับว่าเป็นไปได้ที่จะสนับสนุนทางการเงินสำหรับโครงการ รวมถึงบริษัทฯ อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 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 ด้วย

คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิสเซส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ โดยบริษัทฯ จะต้องพอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและฐานะทางการเงินของ WIE ซึ่งจะต้องไม่มีประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงคงค้าง รวมถึงประเด็นด้านทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ที่ไม่แสดงให้เห็นถึงเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการประกอบธุรกิจในอนาคตของ WIE โดยบริษัทฯ และ WORLD ต้องพยายามดำเนินการให้เงื่อนไขข้างต้นสำเร็จลุล่วงก่อนวันทำการซื้อขาย และบริษัทฯ จะต้องตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและการเงินให้เสร็จสิ้นภายในวันทำสัญญา ซึ่งจากรายงานการตรวจสอบงบการเงินของ WIE ที่จัดทำโดยบริษัท ชช ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 และรายงานสรุปประเด็นทางกฎหมาย ที่จัดทำโดยบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด ลงวันที่ 7 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงคงค้างที่ต้องปรับปรุงแก้ไข จำนวน 14 รายการ ดังนี้

#### สรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางการเงินของ WIE

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นคงค้าง	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายละเอียดต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แปลง A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2567 อยู่ 5.67 ล้านบาท ซึ่งไม่ทราบสาเหตุ (มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 30.46 ล้านบาท)</li> </ul>	WIE อยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อมูลรวมถึงสอบทานข้อมูลกับผู้สอบบัญชีของ WIE และจะนำส่งข้อมูลเพิ่มเติมให้ผู้ตรวจสอบ ชช เพื่อให้ชี้แจงสาเหตุ หรือแก้ไขประเด็นดังกล่าว
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่วนของที่ดินมีการรายการปรับปรุงเกิดขึ้น ซึ่งไม่สามารถตรวจสอบที่มาของมูลค่าที่ดินได้ เนื่องจากไม่ทราบหลักการการปันส่วนต้นทุนที่ดินแปลงดังกล่าว (มูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่บันทึกไว้ตามงบการเงินปี 2567 เท่ากับ 57.77 ล้านบาท)</li> </ul>	WIE ส่งข้อมูลให้ผู้ตรวจสอบ ชช แล้ว และปัจจุบัน ผู้ตรวจสอบ ชช สามารถเช็คที่มาของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ของ WIE ได้ตรงตามที่บันทึกในงบการเงิน
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายละเอียดต้นทุนขายแปลง A1 และ A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน 14.08 ล้านบาท โดยต้นทุนขายตามมูลค่าตามบัญชีปี 2566 เท่ากับ 76.87 ล้านบาท</li> </ul>	WIE อยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อมูล รวมถึงสอบทานข้อมูลกับผู้สอบบัญชีของ WIE และจะนำส่งข้อมูลเพิ่มเติมให้ผู้ตรวจสอบ ชช เพื่อให้ชี้แจงสาเหตุ หรือแก้ไขประเด็นดังกล่าว
ผลการดำเนินงาน (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่อเนื่อง เนื่องจากไม่ได้มีการขายและโอนที่ดินอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยในปี 2565 – 2567 มีการโอนขายเฉพาะปี 2566</li> <li>รายได้จากการขายน้ำประปายังไม่คงที่ เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการให้บริการน้ำประปาของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ในปี 2566 ระบบการผลิตจึงยังไม่คงที่ ซึ่งมีการปรับปรุงในปี 2567 แล้ว</li> </ul>	FVC รับทราบในเรื่องที่เกิดขึ้นว่าเป็นผลประกอบการในอดีต ซึ่งอยู่ในระหว่างการ กำกับดูแลของ WORLD ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการ FVC จะกำกับและติดตามแผนการดำเนินงานของ WIE อยู่อย่างสม่ำเสมอ

## สรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของ WIE

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นค้าง	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
การตัดหนี้สูญ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง-สูง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปี 2565 WIE ได้ดำเนินการตัดหนี้สูญของเงินให้กู้ยืมกรรมการและดอกเบี้ยค้างรับจากกรรมการ จำนวนทั้งสิ้น 161.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมในช่วงปี 2560</li> </ul>	WIE ซึ่งแจ้งว่าเป็นการตัดหนี้สูญของปี 2560 และเป็นหนี้สินตั้งแต่ก่อนที่ WORLD จะเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้น โดยมีการตั้งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายต้องห้ามแล้ว ทั้งนี้ FVC มีการสอบถามผู้ตรวจสอบ ชช แล้วว่าสามารถตัดหนี้สูญได้ในทางบัญชี และมีการกำหนดเป็นค่าใช้จ่ายต้องห้ามแล้ว ซึ่งอยู่ในวิสัยที่สามารถดำเนินการได้ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการปิดความเสี่ยงของผู้ซื้อ ในสัญญาซื้อขายหุ้นมีการกำหนดให้ผู้ขายรับรองเกี่ยวกับการละเมิดหนี้สินและความรับผิดชอบ หากผิดจากที่รับรองไว้ จะมีการชดเชยค่าเสียหายและบทปรับที่กำหนดไว้ในสัญญา
การให้บริการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้ารายหนึ่ง (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>จากบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 กับลูกค้ารายหนึ่ง กำหนดว่าลูกค้ารายดังกล่าวตกลงจะชำระค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณูปโภคโดยชำระเป็นรายเดือน ทุกๆ วันที่ 1 ของเดือน ผู้ตรวจสอบนักกฎหมายกรุงเทพไม่พบสัญญาเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการสาธารณูปโภคระหว่าง WIE และลูกค้า และได้รับแจ้งว่า WIE ไม่มีการทำสัญญาดังกล่าวกับลูกค้า</li> </ul>	WIE ซึ่งแจ้งว่าลูกค้ารายดังกล่าวมีการใช้บริการน้ำประปาและการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งมีการเรียกเก็บเงินทุกเดือน และชำระเงินตามเวลา ซึ่งเป็นลูกค้าที่มีสถานะทางการเงินที่ดี FVC จึงไม่มีประเด็นกับการให้บริการลูกค้ารายดังกล่าว ปัจจุบัน WIE ได้อยู่ระหว่างการเจรจาเกี่ยวกับลูกค้ารายดังกล่าวให้ตกลงทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค กับ WIE
โฉนดที่ดินของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 (ระดับความเสี่ยงต่ำ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เนื่องจากที่ดิน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 70429, 70431 และ 22901 เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น จึงควรให้ WIE ดำเนินการขอรังวัดที่ดินและจดทะเบียนแยกโฉนดและ/หรือ ทำการตรวจสอบขนาดและเนื้อที่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WIE อีกครั้งก่อนการเข้าซื้อหุ้น</li> </ul>	ในทางปฏิบัติ หลังจากที่ได้รับอนุญาตผังแม่บทของนิคม ผู้ที่จัดทำนิคมอุตสาหกรรมจะต้องมีการรวบรวมที่ดิน และแบ่งแปลงเพื่อขาย โดยปัจจุบันยังอยู่ในการรวบรวมซื้อที่ดินตามสัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งยังอยู่ในการรอโอนที่ดินแปลงใหญ่ให้ครบ แล้วจึงดำเนินการแบ่งแปลง ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนที่ดินส่วนน้อยได้ ทั้งนี้ หากดำเนินการรังวัดที่ดินและจดทะเบียนแยกโฉนด จะทำให้เกิดความยุ่งยากในการดำเนินการ และกระทบกับแผนงานได้ FVC รับทราบและมีความเห็นว่ามีความยุ่งยากในทางปฏิบัติ และปัจจุบันตามโฉนดที่ดินมีการระบุกรรมสิทธิ์ของที่ดินเป็นสัดส่วนที่ชัดเจนอยู่แล้ว ดังนั้น จะดำเนินการตามที่ผู้ตรวจสอบนักกฎหมายกรุงเทพกำหนด โดย FVC จะตรวจสอบขนาดและเนื้อที่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WIE อีกครั้งก่อนการโอนหุ้น เพื่อให้มั่นใจก่อนการรับโอนหุ้น
การจัดตั้งนิคมเฟส 2 (ระดับความเสี่ยงต่ำ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ยังไม่ปรากฏว่ามีประกาศคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในราชกิจจานุเบกษา ให้จัดตั้งให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จึงยังไม่ถือเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมาย</li> </ul>	นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ให้จัดตั้งให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม โดยประกาศเป็นประกาศคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในราชกิจจานุเบกษาแล้ว
การเดินสายไฟผ่านที่สาธารณะ (ระดับความเสี่ยงต่ำ-ปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรณีที่ WIE มีการเดินสายไฟผ่านที่ดินสาธารณะเพื่อเชื่อมต่อบริเวณไฟฟ้า จะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน</li> </ul>	เนื่องจาก WIE มีการสอบถามการเดินสายไฟฟ้าผ่านที่ทางเทศบาลตำบลมะเขือแจ้ จังหวัดลำพูน ซึ่งได้มีข้อสรุปว่าไม่ได้มีการวางเสาไฟฟ้า มีเพียงสายไฟฟ้าผ่าน ซึ่งไม่ต้องขออนุญาต อย่างไรก็ตาม หลักการความระมัดระวัง FVC จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น เพื่อให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายจากการที่ WIE ผ่าฝืนใช้ที่ดินของ

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นคงค้าง	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
		สาธารณะ โดยที่ไม่มีสิทธิครอบครอง หรือไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเข้าลงทุน
การขออนุญาตสร้างทางถนน หรือสิ่งใดในเขตจากเพื่อเป็นทางเข้า-ออกทางหลวง (ระดับความเสี่ยงต่ำ-ปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ -ลำปาง (ทางหลวงหมายเลข 11) ซึ่งได้รับอนุญาตการทำทางเชื่อมกับทางหลวงแล้ว แต่ผู้ยื่นขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดาท่านหนึ่ง</li> </ul>	WIE จะมีการจัดทำบันทึกข้อตกลงการไม่ขอเพิกถอนหนังสือขออนุญาตก่อสร้างเชื่อมทางเข้า-ออกในเขตทางหลวง ระหว่างบุคคลธรรมดา และ WIE เพื่อรับรองว่าผู้ยื่นขออนุญาตที่เป็นบุคคลธรรมดาได้รับมอบอำนาจในการดำเนินการแทน WIE ในตอนนั้น และจะไม่เพิกถอนหนังสือขออนุญาต อย่างไรก็ตาม FVC จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อให้ผู้ขายให้คำรับรองและการรับประกันว่า WIE ไม่ได้มีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ในการขออนุญาตและการได้รับอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งใดในเขตทางหลวงเพื่อเป็นทางเข้า-ออกทางหลวง ซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเข้าลงทุน
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ระดับความเสี่ยงปานกลาง-สูง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>WIE ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเทศบาล จำนวน 2 ใบ ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ซึ่งอาจมีการขออนุญาตเพิ่มเติมเข้ามา เนื่องจาก WIE ได้แจ้งว่ากอน. อนุมัติแปลนแม่บท และไม่มีมีการออกใบอนุญาตรับรองก่อสร้างอาคารอีก</li> </ul>	FVC จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อให้ผู้ขายให้คำรับรองและการรับประกันว่าใบอนุญาตที่สำคัญ รวมถึงการก่อสร้างอาคารมีอยู่ครบถ้วนแล้ว สำหรับการดำเนินธุรกิจ
ตัวสัญญาใช้เงิน (ระดับความเสี่ยงสูง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่กรรมการของ WIE และ WORLD รวมถึงบริษัทในเครือ จำนวนรวมทั้งสิ้น 154 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ซึ่งมีกำหนดชำระคืนหนี้ภายใน 3 ปี หลังจากวันที่ทำการโอนหุ้น WIE แล้วเสร็จ</li> </ul>	WIE จะทยอยชำระคืนหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ผู้ให้กู้แต่ละรายตามวันที่ครบกำหนดชำระ ทั้งนี้ตามร่างสัญญาซื้อขายหุ้น ได้ระบุไว้ว่า WIE สามารถยึดวันกำหนดชำระหนี้ออกไปได้ โดยจะชำระภายใน 3 ปีหลังจากวันที่ทำการโอนหุ้น WIE แล้วเสร็จ ซึ่งถือเป็นประโยชน์กับทาง FVC ในฐานะผู้ซื้อ
คดีความของ WORLD (ระดับความเสี่ยงปานกลาง-สูง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>WORLD มีคดีความที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่งต่อศาลยุติธรรมที่เกี่ยวข้องจำนวน 13 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมกันทั้งสิ้น 139,945,973.79 บาท</li> </ul>	คดีความที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับเฉพาะกับ WORLD และไม่มีมีความเกี่ยวข้องกับทางกฎหมายกับ WIE แต่อย่างใด ทั้งนี้ ปัจจุบัน คดีความ 7 คดี มีการยกฟ้องแล้ว เหลืออยู่เพียง 6 คดี ซึ่งเหลือทุนทรัพย์ประมาณ 97 ล้านบาท โดยคดีความที่เหลืออยู่ ไม่ได้มีการพิพาทที่เกี่ยวข้องกับหุ้นของ WIE แต่อย่างใด นอกจากนี้ การขายหุ้นในครั้งนี้ จะระงับการซื้อขายหุ้นให้ระบุว่าหุ้นที่ซื้อขายจะต้องปลอดจากภาวะ หรือการรับผิดชอบที่ค้าง
นโยบายและประกาศเกี่ยวกับด้านบุคลากร (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อบังคับการทำงานในเรื่องการร้องทุกข์ยังไม่ครบถ้วนตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานกำหนด</li> <li>การหักเงินเดือนหรือค่าจ้างเพื่อชำระคืนเงินยืมเป็นรายเดือนตามสัญญาที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ย อาจไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากมีการเก็บดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ซึ่งถือว่าไม่เป็นประโยชน์แก่ลูกจ้าง</li> <li>WIE ใช้ประกาศเรื่องสวัสดิการของพนักงาน ฉบับเดียวกับกับ WORLD ขัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยควรต้องมีประกาศสวัสดิการของพนักงานของ WIE เอง</li> </ul>	WIE อยู่ระหว่างการแก้ไขนโยบายและประกาศเกี่ยวกับด้านบุคลากร ให้ถูกต้องตามกฎหมาย

จากตารางสรุปประเด็นข้างต้น พบว่ายังคงเหลือประเด็นที่อยู่ระหว่างติดตาม 3 ประเด็น ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายละเอียดต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แปลง A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2567 อยู่ 5.67 ล้านบาท ซึ่งไม่ทราบสาเหตุ (มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 30.46 ล้านบาท)</li> </ul>	WIE อยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อมูลรวมถึงสอบทานข้อมูลกับผู้สอบบัญชีของ WIE และจะนำส่งข้อมูลเพิ่มเติมให้ผู้ตรวจสอบ ชช เพื่อให้ชี้แจงสาเหตุ หรือแก้ไขประเด็นดังกล่าว
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายละเอียดต้นทุนขายแปลง A1 และ A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน 14.08 ล้านบาท โดยต้นทุนขายตามมูลค่าตามบัญชีปี 2566 เท่ากับ 76.87 ล้านบาท</li> </ul>	WIE อยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อมูล รวมถึงสอบทานข้อมูลกับผู้สอบบัญชีของ WIE และจะนำส่งข้อมูลเพิ่มเติมให้ผู้ตรวจสอบ ชช เพื่อให้ชี้แจงสาเหตุ หรือแก้ไขประเด็นดังกล่าว
นโยบายและประกาศเกี่ยวกับด้านบุคลากร (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อบังคับการทำงานในเรื่องการร้องทุกข์ยังไม่ครบถ้วนตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานกำหนด</li> <li>การหักเงินเดือนหรือค่าจ้างเพื่อชำระคืนเงินยืมเป็นรายเดือนตามสัญญาที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ย อาจไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากมีการเก็บดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ซึ่งถือว่าไม่เป็นประโยชน์แก่ลูกจ้าง</li> <li>WIE ใช้ประกาศเรื่องสวัสดิการของพนักงาน ฉบับเดียวกับกับ WORLD ขัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยควรต้องมีประกาศสวัสดิการของพนักงานของ WIE เอง</li> </ul>	WIE อยู่ระหว่างการแก้ไขนโยบายและประกาศเกี่ยวกับด้านบุคลากร ให้ถูกต้องตามกฎหมาย

นอกจากนี้ กรรมการ WIE ชุดเดิมต้องลาออก และกรรมการใหม่ที่บริษัทฯ กำหนดต้องได้รับการแต่งตั้ง พร้อมทั้งมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจการบริหารและการเบิกถอนเงินตามที่บริษัทฯ กำหนด โดยการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD และบริษัทฯ ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ได้กำหนดระยะเวลาเบื้องต้น สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ไว้ดังนี้

ลำดับ	รายการ	วัน / เดือน / ปี
1	การตรวจสอบกิจการ (Due diligence)	ภายในวันที่ 7 มีนาคม 2568
2	การแก้ไขประเด็นที่ตรวจพบ จากการ Due diligence	ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2568
3	การชำระเงินมัดจำ สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE	ภายในวันที่ 15 สิงหาคม 2568
4	การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ	8 สิงหาคม 2568
5	การลงนามในสัญญาจะซื้อขายหุ้น	ภายใน 14 วันหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น FVC มีมติอนุมัติ

อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ พบว่ามีประเด็นทางกฎหมายและทางการเงินอื่นใด ที่ไม่เป็นที่พอใจ บริษัทฯ จะต้องแจ้งเหตุผลให้ WORLD รับทราบและเห็นด้วยในผลการตรวจสอบดังกล่าว เพื่อแสดงว่าการไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมาย และการเงินของ WIE ดังกล่าวของผู้ซื้อ เกิดจากเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE อย่างไรก็ตาม หากเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งไม่สามารถดำเนินการได้สำเร็จและไม่ได้รับการผ่อนผัน ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้น ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ จัดทะเบียนเพิ่มทุน และชำระมูลค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ให้ถือว่าสัญญานี้ รวมถึงสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญานี้ เป็นอันสิ้นสุดลง โดยสัญญานี้จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติ และคู่สัญญาไม่มีความรับผิดชอบต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการผิดสัญญาก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุด ทั้งนี้แม้ผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน จะไม่ถือเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ภายใต้สัญญาจะซื้อขายหุ้นนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามประเด็นระบบควบคุมภายในของ WIE ผ่านการสอบทานรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE ฉบับล่าสุด ที่ได้ผ่านการตรวจสอบภาคสนามจากบริษัท เอซีซี คอนซัลติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 – 31 มกราคม 2567 ทั้งนี้รายงานดังกล่าว ไม่พบ

รายการระบบควบคุมภายในของ WIE ที่เป็นสาระสำคัญจนอาจกระทบต่อมูลค่ากิจการในอนาคต ที่ต้องปรับปรุง อย่างไรก็ตามบริษัท จะดำเนินการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท อีกครั้ง ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ

## 10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัท เห็นควรอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ดังกล่าว มีความจำเป็นและความสมเหตุสมผล และเป็นการทำธุรกรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงมีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม แม้บริเวณตอนกลางของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จะมีพื้นที่บางส่วนเป็นที่ตั้งของฌาปนกิจสถานสาธารณะ (ฌาปนกิจสถานบ้านศรีดอนตัน) แต่การมีอยู่ของสถานที่ดังกล่าว ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม หรือแผนการพัฒนาและจำหน่ายพื้นที่ภายในโครงการแต่อย่างใด บริษัท จึงไม่มีแผนย้ายฌาปนกิจสถานสาธารณะ หรือจัดหาที่ดินทดแทน รวมถึงไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อย้ายสถานที่ดังกล่าวแต่อย่างใด ทั้งนี้ เพื่อการจัดการพื้นที่ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ บริษัท ได้วางแผนจัดให้มีแนวกันชนโดยรอบพื้นที่ดังกล่าว กว้างไม่น้อยกว่า 30 เมตร แบ่งเป็นแนวกันชนของโครงการจำนวน 20 เมตร และแนวกันชนของเขตอุตสาหกรรมที่ประชิดกับพื้นที่ฌาปนกิจสถานอีกไม่น้อยกว่า 10 เมตร ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น การล้อมรั้วบริเวณแนวกันชนใกล้กับพื้นที่ฌาปนกิจสถานสาธารณะ บริษัท ได้ประเมินงบประมาณไว้ไม่เกิน 2 ล้านบาท ครอบคลุมระยะทางรอบพื้นที่ประมาณ 300 เมตร และทางเชื่อมอีกประมาณ 1 กิโลเมตร ในอัตราค่าก่อสร้างประมาณ 1,000 บาทต่อเมตร โดยใช้รั้วเหล็กตาข่ายสำเร็จรูป (Wiremate) ซึ่งงบประมาณดังกล่าวได้จัดเตรียมไว้แล้วในรายการค่าใช้จ่ายของแนวกันชน นอกจากนี้ชุมชนที่ใช้พื้นที่ฌาปนกิจสถานยังมีมิตรร่วมกับบริษัท ในการงดการจุดตะไลไฟในพิธีฌาปนกิจ และเปลี่ยนเป็นการจุดไฟแบบน้ำตกแทน เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนและภาคอุตสาหกรรมโดยรอบ อีกทั้งบริษัท จะดำเนินการปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณโดยรอบให้มีความร่มรื่น สวยงาม และปรับปรุงเส้นทางเข้า-ออกที่ใช้ร่วมกันระหว่างโครงการและฌาปนกิจสถาน ให้มีความสะดวกต่อการสัญจรตามที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

ดังนั้นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ฌาปนกิจสถานสาธารณะ จึงมีเพียงการจัดการด้านภูมิทัศน์และแนวกันชนที่รวมอยู่ในงบประมาณลงทุนของบริษัท แล้ว โดยไม่ได้มีการรื้อถอนหรือโยกย้ายแต่อย่างใด

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นที่ปรึกษา ทั้งในด้านมูลค่าและวิธีการประเมินมูลค่าผ่านวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ที่มีความชัดเจน เป็นไปได้สูง และสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ WIE ที่ถือครองอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ภายหลังจากเข้าทำรายการในครั้งนี้ WIE จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และอาจส่งผลให้บริษัท เผชิญกับความเสี่ยงสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตเพิ่มเติม ทั้งในด้าน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประสานงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) และการบริหารโครงการอื่น ภายหลังจากเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าความเสี่ยงดังกล่าว สามารถบริหารจัดการได้แม้การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จะเป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ แต่ส่วนหลักคือการวางระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า ถนน และการจัดสรรพื้นที่ ซึ่งบริษัท มีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคมสำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัท มีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัท ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน รวมถึงสินทรัพย์ในส่วนที่ดินรอขายของ WIE ยังได้รับใบอนุญาตสำคัญที่เพียงพอต่อการจัดสรรที่ดินเพื่อขายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม อาทิ สัญญาร่วมดำเนินการนิคมจาก กนอ. นอกจากนี้ WIE ยังมีการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ส่งผลให้ความเสี่ยงผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการ

ดำเนินงานของบริษัทฯ อยู่ในระดับจำกัด ทั้งนี้โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ที่อยู่ภายใต้การบริหารของ WIE ถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการขายและเติบโตในอนาคต ตามนโยบายการสนับสนุนการย้ายถิ่นฐานการผลิตมายังประเทศไทยของภาครัฐ เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว อีกทั้งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ถือเป็นการกระจายรายได้ของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลายครอบคลุมในหลายธุรกิจ ที่ช่วยลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักอยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง รวมถึงการเข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม อาจสนับสนุนธุรกิจระบบบำบัดน้ำเสียของบริษัทฯ ผ่านการขายฐานลูกค้า ไปสู่กลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ทั้งกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมที่ดำเนินงานแล้วในปัจจุบัน และกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมอื่น ที่ซื้อที่ดินนิคมในอนาคต ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะก่อให้เกิดประโยชน์ระยะยาวต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE แล้วเสร็จ บริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงในด้านความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ อันเกิดจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม ผ่านการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างชาติ ที่อาจพิจารณาย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศอื่นที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ในอัตราที่ต่ำกว่าไทย อย่างไรก็ดีบริษัทฯ มองว่าปัจจัยภาษีอาจไม่ใช่ปัจจัยเพียงปัจจัยเดียว ที่ผู้ประกอบการใช้พิจารณา ในการจัดตั้งโรงงานการผลิตในแต่ละประเทศ โดยอาจมีปัจจัยอื่น อาทิ ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และระบบขนส่ง และโอกาสในการเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงมองว่านิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทย ยังคงเป็นที่น่าสนใจในกลุ่มผู้ประกอบการ รวมถึงการเข้าทำธุรกรรมในภาวะที่เศรษฐกิจมีความผันผวน ยังช่วยให้บริษัทฯ สามารถเจรจาต่อรองธุรกิจได้ในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

#### 11 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 10

- ไม่มี -

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานฉบับนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ รวมทั้งข้อมูลต่าง ๆ ได้ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตามหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ บริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบอีกครั้ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ดร. วิจิตร เตชะเกษม  
กรรมการผู้จัดการ

(F53-4)

**แบบรายงานการเพิ่มทุน**  
**บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 5)**  
**วันที่ 18 มิถุนายน 2568**

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FVC”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 เกี่ยวกับการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

**1. การเพิ่มทุน**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ของบริษัทฯ จำนวน 1,280,500,000.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 282,571,479.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,563,071,479.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อบริหารจัดการสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) โดยมีรายละเอียดดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input checked="" type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	2,561,000,000	0.50 บาท	1,280,500,000
<input type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ			

**2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

**2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน**

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จดจอง และชำระค่าหุ้น
ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	ไม่เกิน 2,561,000,000	1 : 4.531596757	0.50 บาท	4 – 5 และ 8 – 10 กันยายน 2568

หมายเหตุ:

- บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 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

- (2.1) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้วทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2.2) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนต่อไปนี้
- (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร (ในกรณีที่เศษของหุ้นจากการคำนวณให้ปิดเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว
- (ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือภายหลังจากการจัดสรรตามข้อ (2.2)(ก) ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2.2)(ก) ข้างต้น จนกว่าจะไม่มีหุ้นสามัญเหลือให้จัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว

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

- (3) นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 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 ระยะเวลาการเสนอขาย วิธีการเสนอขาย การชำระราคาเสนอขาย อัตราส่วนการเสนอขาย การจองซื้อ การชำระเงินค่าหุ้น วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตลอดจนเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

- (4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record date) ในวันที่ 20 สิงหาคม 2568 อย่างไรก็ดี สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องรออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะกำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจะดำเนินการแจ้งให้ทราบต่อไป

### 2.1.1 การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหุ้น

ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ให้ปิดเศษหุ้นนั้นทิ้งทั้งจำนวน

### 2.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

- ไม่มี -

### 3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) เพียงรูปแบบเดียว ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดย

- กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record date) ในวันที่ 3 กรกฎาคม 2568
- กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น เพื่อสิทธิในการร่วมเข้าประชุมผู้ถือหุ้น ตั้งแต่วันที่ ..... จนกว่าการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

### 4. การขออนุญาตเพิ่มทุน / จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)

- 4.1 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)
- 4.2 บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเพิ่มทุน แก่ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ และเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- 4.3 บริษัทฯ จะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขออนุมัติให้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## 5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินทุน

บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน เพื่อระดมทุนสำหรับรองรับแผนขยายธุรกิจ เสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน และเพิ่มศักยภาพในการดำเนินงานอย่างยั่งยืน การออกหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนเชิงกลยุทธ์ ลดภาระหนี้สิน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว ทั้งนี้ ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้มีผู้จองซื้อเต็มจำนวน บริษัทฯ จะสามารถระดมทุนได้เป็นจำนวนประมาณ 1,280.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนมาใช้เพื่อ [1] เงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม [2] เงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 และ [3] เงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำเงินไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00 ล้านบาท	ภายในไตรมาส 3 ในปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2	730.50 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
3. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC <sup>1</sup>	180.00 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
<b>รวม</b>	<b>1,280.50 ล้านบาท</b>	

หมายเหตุ: <sup>1</sup>เงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC จำนวน 180.00 ล้านบาท คาดว่าจะนำไปใช้สำหรับการนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ การบริหารจัดการสินค้าคงคลัง การบริหารซัพพลายเชน และการควบคุมต้นทุนภายในของธุรกิจหลัก

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน (ทั้งนี้ LOI เป็นเพียงการแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่านั้น ไม่มีเงื่อนไขบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ด้วยราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท

## 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 ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า การดำเนินการดังกล่าว ต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น เช่น การใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ การนำไปใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ หรือกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาวะตลาดที่อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ 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 5/2568	18 มิถุนายน 2568
2 วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่1/2568 (Record Date)	3 กรกฎาคม 2568 <sup>1</sup>
3 วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568	8 สิงหาคม 2568 <sup>1</sup>
4 วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อกำหนดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	18 มิถุนายน 2568
5 วันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568
6 ระยะเวลาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	4 – 5 และ 8 – 10 กันยายน 2568

ขั้นตอนการดำเนินงาน	วัน / เดือน / ปี
7 วันจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบตามจำนวน
8 ขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุน เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับจากวันที่ บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ: 'ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ที่เลื่อนจากช่วงก่อนหน้า โดยกำหนดให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น. และมีมติอนุมัติการยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record Date) เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2568 และอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record Date) เป็นวันที่ 3 กรกฎาคม 2568

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ดร. วิจิตร เตชะเกษม  
กรรมการผู้จัดการ

**สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม**

**ของ**

**บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4)**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FVC”) ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,280,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 282,571,479.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,563,071,479.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท โดยจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 เพื่อพิจารณาต่อไป

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

**1 รายละเอียดการออกและเสนอขาย**

บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ 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) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้อ (2)(ก) ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (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) ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายต่อไป

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record date) ในวันที่ 20 สิงหาคม 2568 อย่างไรก็ตาม สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องรออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ จะกำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจะดำเนินการแจ้งให้ทราบต่อไป นอกจากนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือกรรมการผู้จัดการ และ/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 1,280.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนมาใช้เพื่อ [1] เงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม [2] เงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 และ [3] เงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC โดยมีรายละเอียดดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำเงินไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00 ล้านบาท	ภายในไตรมาส 3 ในปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2	730.50 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC <sup>1</sup>	180.00 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
<b>รวม</b>	<b>1,280.50 ล้านบาท</b>	

หมายเหตุ: <sup>1</sup>เงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC จำนวน 180 ล้านบาท คาดว่าจะนำไปใช้สำหรับการนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ การบริหารจัดการสินค้าคลัง การบริหารชีพหลายชน และการควบคุมต้นทุนภายในของธุรกิจหลัก

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (“LOI”) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน (ทั้งนี้ LOI เป็นเพียงการแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่านั้น ไม่มีเงื่อนไขบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนั้น) ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ด้วยราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ของบริษัทฯ ในครั้งนี้เสร็จสิ้นจะส่งผลให้ WIE เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 โดยรายได้ในส่วนนี้อาจจะมีความผันผวนกันได้ในแต่ละปี ซึ่งขึ้นอยู่กับการณ์การโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรูรายได้ในแต่ละปีของกลุ่มลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามบริษัทฯ สามารถให้บริการธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา และการบริการบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ได้ในระยะยาวจากการให้บริการแก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องรับภาระหนี้สินภายใน WIE จำนวน 826.53 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงินประจำปี 2567 ของ WIE) ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจำเป็นต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ที่บริษัทฯ จะใช้เงินที่ได้รับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right offering) ในการลงทุนเพิ่มเติม โดยจะส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามตารางดังต่อไปนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน <sup>2</sup>
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทฯ ระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทฯ ระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.21	0.76	2.00
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อดอกเบี้ยจ่าย <sup>1</sup> (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

หมายเหตุ: <sup>1</sup>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส 1/2568

<sup>2</sup>อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน มีการควบคุมอัตราส่วนเดียวคือ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

บริษัทฯ มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ที่กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ให้ไม่เกิน 2 เท่า ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนั้น กรณีที่บริษัทฯ ระดมทุนได้ตามแผน อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.21 เท่า แต่หากเป็นกรณีที่บริษัทฯ ระดมทุนได้ไม่เป็นไปตามแผน ซึ่งได้เงินเพิ่มทุนเพียง 500 ล้านบาท และต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีก 590.50 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.76 เท่า ซึ่งทั้งสองกรณียังอยู่ภายใต้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ถูกกำหนดภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

### 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 0.41 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ราคาตลาดเท่ากับ ราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 (ระหว่างวันที่ 9 มิถุนายน 2568 ถึง 17 มิถุนายน 2568) ที่เท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

### 3.2 ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียง (Control dilution)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น จะไม่มีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นเดิม จะไม่ได้รับผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงดังกล่าว และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัทฯ จะดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายทิ้ง ทำให้จำนวนหุ้นชำระแล้วไม่เปลี่ยนแปลง และไม่เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น

ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นครบทั้งจำนวน แต่ผู้ถือหุ้นมิได้ใช้สิทธิจองซื้อของตนจะส่งผลให้สิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมปรับลดลงร้อยละ 81.92 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{Control dilution} &= \frac{\text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นใหม่}}{\text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม} + \text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นใหม่}} \\
 &= \frac{2,561.00 \text{ ล้านหุ้น}}{565.14 \text{ ล้านหุ้น} + 2,561.00 \text{ ล้านหุ้น}} \\
 &= \text{ร้อยละ } 81.92
 \end{aligned}$$

### 3.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings per share dilution หรือ EPS dilution)

ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นครบทั้งจำนวน แต่ผู้ถือหุ้นมิได้ใช้สิทธิจองซื้อของตนจะส่งผลให้ส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมปรับลดลงร้อยละ 81.92 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{EPS dilution} &= \frac{\text{EPS ก่อนเสนอขาย}^1 - \text{EPS หลังเสนอขาย}^2}{\text{EPS ก่อนเสนอขาย}^1} \\
 &= \frac{0.064232 - 0.011612}{0.064232} \\
 &= \text{ร้อยละ } 81.92
 \end{aligned}$$

โดยที่:

$$\begin{aligned}
 \text{EPS ก่อนเสนอขาย}^1 &= \frac{\text{กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568}}{\text{จำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว}} \\
 &= \frac{36.30 \text{ ล้านบาท}}{565.14 \text{ ล้านหุ้น}} \\
 &= 0.064232 \text{ บาทต่อหุ้น} \\
 \text{EPS ก่อนเสนอขาย}^2 &= \frac{\text{กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568}}{\text{จำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขาย Right offering}} \\
 &= \frac{36.30 \text{ ล้านบาท}}{565.14 \text{ ล้านหุ้น} + 2,561.00 \text{ ล้านหุ้น}} \\
 &= 0.011612 \text{ บาทต่อหุ้น}
 \end{aligned}$$

## 4 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)

### 4.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้ มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเป็นแหล่งเงินทุน สำหรับการนำเงินไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในข้อ 2 ของสารสนเทศฉบับนี้

หากพิจารณาถึงวิธีการเสนอขายหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาและเห็นว่า การออก และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) เป็นแนวทางการ ระดมทุนที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งจะทำให้บริษัท ได้รับเงินทุน และ ความสามารถในการปรับโครงสร้างเงินทุนในระยะเวลาอันสั้น อีกทั้ง การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น ดังกล่าว เป็นการให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัท มีส่วนร่วมในการจองซื้อหุ้นและมีสิทธิ ได้รับผลตอบแทนจากผลประกอบการของบริษัท ร่วมกันในอนาคต

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท มีเงิน สดเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และช่วยเสริมให้บริษัท มีสภาพคล่องที่ดีขึ้น รวมถึงสามารถ นำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้ลงทุนต่อยอดในธุรกิจ โดยการเพิ่มทุนครั้งนี้ยังช่วยเพิ่มฐานทุนของผู้ถือหุ้น ส่งผลให้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio: D/E Ratio) ปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะเป็นการลด ภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท ตลอดจนส่งเสริมให้ฐานะทางการเงินของบริษัทมีเสถียรภาพมากและความมั่นคง มากขึ้น

#### 4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน

บริษัท คาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน การถือหุ้น (Right offering) รวมทั้งได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายใน 2 เดือน นับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ในการนี้ บริษัท จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่ม ทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในข้อ 2 ของสารสนเทศฉบับนี้ โดยบริษัท ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะ ทางกฎหมายและการเงินของกิจการเป้าหมาย (Due Diligence) โดยที่ปรึกษาอิสระ ซึ่งตรวจพบประเด็นที่มีความสำคัญ และมีความเสี่ยงสูงคงค้างที่ต้องปรับปรุงแก้ไข จำนวน 14 รายการ (โปรดพิจารณาสรุปประเด็นจากการรายงาน ตรวจสอบสถานะทางการเงิน และสถานะทางกฎหมายของ WIE ในสารสนเทศสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่ง สิทธิทรัพย์สินสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด หัวข้อ 9 เรื่องไขการเข้าทำรายการ) อย่างไรก็ดี ปัจจุบัน WORLD และ WIE ได้ร่วมกันแก้ไขประเด็นความเสี่ยงคงค้าง ส่งผลให้มีประเด็นคงค้างที่อยู่ระหว่างติดตาม 2 ประเด็น ที่เกี่ยวข้องกับที่มาของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ โดย WIE คาดว่าจะปิดประเด็นดังกล่าวได้ ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 ซึ่งจะเกิดขึ้นก่อนการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย หุ้นสามัญ WIE รวมถึงการศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรม โครงสร้างการลงทุน และความเป็นไปได้ ของโครงการ เบื้องต้นจากการตรวจสอบยังไม่พบประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อแผนการลงทุนหรือเป็นอุปสรรคต่อการ ดำเนินธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้บริษัท อยู่ในขั้นตอนการเจรจารายละเอียดของแผนการลงทุนกับฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และคาด ว่าจะสามารถดำเนินการตามแผนงานที่วางไว้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนด

#### 4.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น รวมทั้งความเพียงพอ ของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครอบคลุมงบประมาณ ทั้งหมดที่ต้องใช้ตามแผนการดำเนินงาน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้น สามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) จำนวน 1,280.50 ล้านบาทในครั้ง นี้ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากบริษัท มีแผนเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบ สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในนิคม ซึ่งเป็นโครงการสำคัญในการขยายธุรกิจของบริษัท โดยการ เพิ่มทุนในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัท สามารถจัดหาเงินทุนได้ โดยไม่ต้องพึ่งพาการกู้ยืมจากสถาบันการเงินมากเกินไป ลดภาระดอกเบี้ย และเสริมสร้างความมั่นคงของโครงสร้างทางการเงิน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนใช้เงินเพิ่มทุนเพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น อุตสาหกรรมพลังงานสะอาด อุตสาหกรรมการบิน และอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมูลค่าเพิ่มสูง ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว โดยคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าการใช้เงินทุนตามแผนดังกล่าว มีความคุ้มค่า เนื่องจากเป็นการลงทุนที่สามารถสร้างรายได้ระยะยาวจากการขายหรือให้เช่าพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม และเพิ่มขีดความสามารถของบริษัทฯ ในการแข่งขันในอุตสาหกรรม

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ 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

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า การระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มศักยภาพให้บริษัทฯ สามารถขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจ ไปสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม และยังช่วยให้บริษัทฯ สามารถต่อยอดธุรกิจเดิมในกลุ่ม Industrial & OEM ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านการขยายฐานลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมที่บริษัทฯ สามารถนำเสนอบริการด้านระบบกรองของเหลวและระบบปรับสภาพน้ำให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในนิคม ซึ่งช่วยสร้างรายได้ระยะยาวให้แก่บริษัทฯ นอกจากนี้การขยายธุรกิจเข้าสู่โครงการนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว จะช่วยให้บริษัทฯ มีโอกาสพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบน้ำดี ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น ซึ่งจะเพิ่มมูลค่าให้กับนิคมและช่วยดึงดูดนักลงทุนอุตสาหกรรมให้เข้ามาใช้บริการของบริษัทฯ มากขึ้น

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

## 5 คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการเพิ่มทุน

ในกรณีที่กรรมการของบริษัท ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน โดยกระทำการหรือละเว้นการกระทำการใดอันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท บริษัท สามารถเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากกรรมการคนนั้นได้ แต่หากบริษัท ไม่เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะแจ้งให้บริษัท ดำเนินการเรียกร้องได้ และหากบริษัท ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้ง ผู้ถือหุ้นนั้น ๆ สามารถฟ้องร้องค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัท ได้ ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ หากการกระทำหรือการละเว้นการกระทำการใดของกรรมการ อันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ดังกล่าวแก่บริษัท ได้ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท จะแจ้งให้บริษัท ดำเนินการดังกล่าวได้ ซึ่งหากบริษัท ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้งภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ถือหุ้นดังกล่าว สามารถใช้สิทธิฟ้องร้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัท ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ดร. วิจิตร เตชะเกษม  
กรรมการผู้จัดการ