



บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM)

วันศุกร์ที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น.

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

โทรศัพท์ 0-2518-2722 ต่อ 649 โทรสาร 0-2518-2723

www.filtervision.co.th

สารบัญ

	หน้า
หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568	1
สิ่งที่แนบมาด้วย 1 : สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามบัญชี (2) บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)	14
สิ่งที่แนบมาด้วย 2 : แบบรายงานการเพิ่มทุน บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (F53-4)	70
สิ่งที่แนบมาด้วย 3 : สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)	76
สิ่งที่แนบมาด้วย 4 : รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ”)	84
สิ่งที่แนบมาด้วย 5 : เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงเพื่อลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมวิธีมอบฉันทะ ขั้นตอนการลงทะเบียน และการออกเสียงลงคะแนนและวิธีนับคะแนนในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM)	228
สิ่งที่แนบมาด้วย 6 : คำบอกกล่าวคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)	234
สิ่งที่แนบมาด้วย 7 : หนังสือมอบฉันทะแบบ ก แบบ ข แบบ ค	236
สิ่งที่แนบมาด้วย 8 : ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ	245
สิ่งที่แนบมาด้วย 9 : นโยบายและคุณสมบัติ “กรรมการอิสระ”	246
สิ่งที่แนบมาด้วย 10 : ข้อบังคับของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น	247
สิ่งที่แนบมาด้วย 11 : คู่มือการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	254
สิ่งที่แนบมาด้วย 12 : การส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น	276

วันที่ 24 กรกฎาคม 2568

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่แนบมาด้วย
1. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามบัญชี (2) บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
 2. แบบรายงานการเพิ่มทุน บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (F53-4)
 3. สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ของ บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
 4. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”)
 5. เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงเพื่อลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม วิธียอมรับมติ ขั้นตอนการลงทะเบียน และการออกเสียงลงคะแนนและวิธีนับคะแนน ในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM)
 6. คำบอกกล่าวคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)
 7. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก แบบ ข และแบบ ค
 8. ข้อมูลกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ
 9. นิยามและคุณสมบัติ “กรรมการอิสระ”
 10. ข้อบังคับของบริษัทส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
 11. คู่มือการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
 12. การส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 5/2568 ประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

วันที่จัดประชุม: วันศุกร์ที่ 8 สิงหาคม 2568

เวลา: 14.00 น.

(เริ่ม Log in เข้าสู่ระบบการประชุมผ่านระบบตั้งแต่เวลา 12.00 น.)

สถานที่จัดประชุม: การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM) เท่านั้น

โดยมีสถานที่ควบคุมระบบการประชุม ณ ห้องประชุมบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

โดยมีระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากบริษัทมีความประสงค์จะลงทุนในบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมโดยการซื้อหุ้นทั้งหมดของ WIE จำนวน 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ WIE ในราคาซื้อขายจำนวน 370,000,000 บาท (“รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE”) การเข้าทำรายการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมของ WIE จำนวน 730,500,000 บาท (“รายการลงทุนเพิ่มเติมตามแผนฯ”) และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ตามกำหนด จำนวน 60,500,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการรวม 1,161,000,000 บาท โดยรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE มีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้

ลักษณะการประกอบธุรกิจ WIE

WIE ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค พลังงาน ที่เกี่ยวข้อง กับนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้ชื่อ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)” ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 533 ของทางหลวงหมายเลข 11 (ช่วงถนนสุขุมวิทไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง) ทั้งนี้ โครงการภายใต้การบริหารงานของ WIE สามารถแบ่งออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 1

พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ มีเนื้อที่รวม 380.71 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100) พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 78.51 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 20.62) และ พื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 302.20 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 79.37) โดยแบ่งเป็น (1) จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 292.84 ไร่ และ (2) จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า พื้นที่รวมประมาณ 9.36 ไร่ โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 1 ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว โดยปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 1 ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วจำนวน 245.67 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.89 ของพื้นที่ขายทั้งหมด โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 1 ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วและอยู่ในสถานะพร้อมใช้งาน

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (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 โดย ณ ปัจจุบัน โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

แผนการลงทุน

บริษัทฯ มีแผนลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขายประมาณ 730.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุนเบื้องต้นดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด ^{1/2}	งบประมาณ (ล้านบาท)			
		(ก) ค่าก่อสร้าง	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(ค) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ³	(ก+ข+ค) รวม
1	ที่ดิน ⁴	338.13	-	-	338.13
2	งานปรับปรุงสภาพที่ดิน และงานระบบสาธารณูปโภค ⁴	273.24	19.13	100.00	392.37
รวม		611.37	19.13	100.00	730.50 ⁵

หมายเหตุ: ¹ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างสถาปนิกให้ถอดแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบประมาณการลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบประมาณการลงทุนต่ำเกินจริง และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น

² WIE ได้ชำระค่าที่ดิน และงานปรับปรุงสภาพที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคไปแล้ว จำนวนทั้งสิ้น 771.32 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าที่ดินจำนวน 408.00 ล้านบาท และงานปรับปรุงสภาพที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภค จำนวน 363.32 ล้านบาท

³ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นต้น (ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ดิน 100.00 ล้านบาท ที่ชำระไปเมื่อเดือนพฤษภาคม 2568)

⁴ มูลค่าเงินลงทุนในที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 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 เนื่องจากภาระดอกเบี้ยดังกล่าวได้ถูกรวมในรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ปรับเพิ่มขึ้น 100.00 ล้านบาท ตามการประเมินค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดในเบื้องต้น และการคำนวณภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ของสัญญาเงินกู้ของ WIE ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขาย

⁵ มูลค่าเงินลงทุน สำหรับพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ได้รวมการประมาณการณ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และภาระดอกเบี้ย จากวงเงินกู้ยืมเดิมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 แล้ว ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา WIE ได้ใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ สำหรับชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE เดือนมิถุนายน 2568

แหล่งเงินทุน

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 1,100.50 ล้านบาท ผ่านกระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,100.50 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน (ทั้งนี้หนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) เป็นเพียงการแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่านั้น ไม่มีเงื่อนไขบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ด้วยราคาเสนอขาย

0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกรณีบริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในมูลค่า 500 ล้านบาท ตามที่ได้รับแจ้งความประสงค์จากผู้ถือหุ้นบางส่วน บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ต่อไป

ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

- การกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง
- เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ถือเป็นธุรกิจให้บริการต่อเนื่อง ภายหลังการขายพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งการต่อยอดธุรกิจในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรม
- เพิ่มความมั่นคงของธุรกิจ และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืน พร้อมทั้งขยายขีดความสามารถของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มเติบโตสูงช่วยให้บริษัทฯ มีโอกาสขยายธุรกิจ และสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

- ความพร้อมในด้านแหล่งเงินทุน
- ความพร้อมในด้านบุคลากร
- โครงการสำเร็จล่าช้ากว่ากำหนด

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามบัญชี (2)

ของบริษัทฯ ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) **สิ่งที่แนบมาด้วย 1**

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นควรอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ดังกล่าว มีความจำเป็นและความสมเหตุสมผล และเป็นการทำธุรกรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมถึงมีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม แม้บริเวณตอนกลางของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จะมีพื้นที่บางส่วนเป็นที่ตั้งของ฼าปนกิจสถานสาธารณะ (฼าปนสถานบ้านศรีดอนตัน) แต่การมีอยู่ของสถานที่ดังกล่าว ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม หรือแผนการพัฒนาและจำหน่ายพื้นที่ภายในโครงการแต่อย่างใด บริษัทฯ จึงไม่มีแผนย้าย฼าปนกิจสถานสาธารณะหรือจัดหาที่ดินทดแทน รวมถึงไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อย้ายสถานที่ดังกล่าวแต่อย่างใด ทั้งนี้ เพื่อการจัดการพื้นที่ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ได้วางแผนจัดให้มีแนวกันชนโดยรอบพื้นที่ดังกล่าว กว้างไม่น้อยกว่า 30 เมตร แบ่งเป็นแนวกันชนของโครงการจำนวน 20 เมตร และแนวกันชนของเขตอุตสาหกรรมที่ประชิดกับพื้นที่฼าปนกิจสถานอีกไม่น้อยกว่า 10 เมตร ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น การล้อมรั้วบริเวณแนวกันชนใกล้กับพื้นที่฼าปนกิจสถานสาธารณะ บริษัทฯ ได้ประเมินงบประมาณไว้ไม่เกิน 2 ล้านบาท ครอบคลุมระยะทางรอบพื้นที่ประมาณ 300 เมตร และทางเชื่อม

อีกประมาณ 1 กิโลเมตร ในอัตราค่าก่อสร้างประมาณ 1,000 บาทต่อเมตร โดยใช้รั้วเหล็กตาข่ายสำเร็จรูป (Wire Mesh) ซึ่งงบประมาณดังกล่าวได้จัดเตรียมไว้แล้วในรายการค่าใช้จ่ายของแนวกันชน นอกจากนี้ชุมชนที่ใช้พื้นที่ ฅนาปนกิจสถานยังมีมิตรร่วมกับบริษัทฯ ในการจัดการจุดตะไไไฟในพืฅนาปนกิจ และเปลี่ยนเป็นการจุดไฟแบบ น้ำตกแทน เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนและภาคอุตสาหกรรมโดยรอบ อีกทั้งบริษัทฯ จะดำเนินการปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณโดยรอบให้มีความร่มรื่น สวยงาม และปรับปรุงเส้นทางเข้า-ออกที่ใช้ ร่วมกันระหว่างโครงการและฅนาปนกิจสถาน ให้มีความสะดวกต่อการสัญจรตามที่ระบุไว้ในรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

ดังนั้นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ฅนาปนกิจสถานสาธารณะ จึงมีเพียงการจัดการด้านภูมิทัศน์และแนวกันชนที่ รวมอยู่ในงบประมาณลงทุนของบริษัทฯ แล้ว โดยไม่ได้มีการรื้อถอนหรือโยกย้ายแต่อย่างใด

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นที่ปรึกษาฯ ทั้งในด้านมูลค่าและวิธีการประเมิน มูลค่าผ่านวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ที่มีความชัดเจน เป็นไปได้สูง และสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ WIE ที่ถือครองอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ WIE จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และอาจส่งผลให้บริษัทฯ เผชิญกับความเสีียงสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตเพิ่มเติม ทั้งในด้านการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประสานงานกับ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) และการบริหารโครงการอื่น ภายหลังการเข้าทำรายการได้มา ซึ่งหุ้นสามัญ WIE อย่างไรก็ดีคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าความเสีียงดังกล่าว สามารถบริหารจัดการได้แม้การ พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จะเป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ แต่ส่วนหลักคือการวางระบบ สาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า ถนน และการจัดสรรพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคม สำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับ พื้นที่ บริษัทฯมีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทฯทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน รวมถึงสินทรัพย์ในส่วนที่ดินรอขายของ WIE ยังได้รับใบอนุญาต สำคัญที่เพียงพอต่อการจัดสรรที่ดินเพื่อขายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม อาทิ สัญญาร่วมดำเนินการนิคมจากกนอ. นอกจากนี้ WIE ยังมีการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ส่งผลให้ความเสีียงผลกระทบเชิงลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อยู่ในระดับ จำกัด ทั้งนี้ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเว็ลด์ (ลำพูน) ที่อยู่ภายใต้การบริหารของ WIE ถือเป็นทรัพย์สินที่มี ศักยภาพในการขายและเติบโตในอนาคต ตามนโยบายการสนับสนุนการย้ายถิ่นฐานการผลิตมายังประเทศไทย ของภาครัฐ เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว อีกทั้งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น สามัญ WIE ถือเป็นการกระจายรายได้ของบริษัทฯให้มีความหลากหลายครอบคลุมในหลายธุรกิจ ที่ช่วยลดความ เสีียงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักอยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง รวมถึงการเข้าลงทุนในธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม อาจสนับสนุนธุรกิจระบบบำบัดน้ำเสียของบริษัทฯ ผ่านการ ขยายฐานลูกค้า ไปสู่กลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเว็ลด์ (ลำพูน) ทั้งกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมที่ ดำเนินงานแล้วในปัจจุบัน และกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมอื่น ที่ซื้อที่ดินนิคมในอนาคต ดังนั้นคณะกรรมการ บริษัทฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะก่อให้เกิดประโยชน์ระยะยาวต่อบริษัทฯ และ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (**“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”**) ซึ่งรายการดังกล่าว มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 94.15 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยบริษัท ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (**“WORLD”**) และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ WORLD ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (**“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”**) ในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนการเข้าทำรายการ ดังนั้น มีขนาดรายการรวมกันเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (**“สำนักงาน ก.ล.ต.”**) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปิตอล เซอร์วิสเชส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด

นอกจากนี้ รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (**“พ.ร.บ. มหาชนจำกัด”**) โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามบัญชี (2) ของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) **สิ่งที่แนบมาด้วย 1**

การลงมติ: การพิจารณาอนุมัติในวาระนี้ใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากที่บริษัทมีความประสงค์ในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,280,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 282,571,479.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,563,071,479.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,126,142,959 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยมีรายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) สิ่งที่เหมาะสมด้วย 2 และมีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้

“ข้อ 4.” ทุนจดทะเบียนจำนวน	1,563,071,479.50	บาท	(หนึ่งพันห้าร้อยหกสิบสามล้านเจ็ดหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบเก้าบาทห้าสิบสตางค์)
แบ่งออกเป็น	3,126,142,959	หุ้น	(สามพันหนึ่งร้อยยี่สิบหกล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันเก้าร้อยห้าสิบเก้าหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	0.50	บาท	(ห้าสิบสตางค์)
โดยแบ่งออกเป็น			
หุ้นสามัญ	3,126,142,959	หุ้น	(สามพันหนึ่งร้อยยี่สิบหกล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันเก้าร้อยห้าสิบเก้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	ไม่มี	หุ้น	(-)

ทั้งนี้ มอบหมายให้บุคคลซึ่งได้รับการแต่งตั้งและมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการจดทะเบียน แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็น เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การจดทะเบียนเพิ่มทุนเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตามการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ยังคงเป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อ [1] เงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม [2] เงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 และ [3] เงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจเดิมของ 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. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC ¹	180.00 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
รวม	1,280.50 ล้านบาท	

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

โดยการเพิ่มทุนด้วยมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 7 วันทำการที่ 0.41 บาทต่อหุ้น ส่งผลให้การเพิ่มทุนในครั้งนี้ ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution) ขณะที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียง (Control dilution) และผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings per share dilution) ในสัดส่วนร้อยละ 81.92 ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นครบทั้งจำนวน แต่ผู้ถือหุ้นมิได้ใช้สิทธิจองซื้อของตนจะส่งผลให้สิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม

ความเห็นของคณะกรรมการ

เห็นควรให้นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 1,280,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 282,571,479.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียน ใหม่เป็นจำนวน 1,563,071,479.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,126,142,959 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียนของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น และนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

การลงมติ: การพิจารณาอนุมัติในวาระนี้ใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,280,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ตามรายละเอียดในวาระที่ 2 ข้างต้น บริษัทจึงขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน จำนวนไม่เกิน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นเดิมอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในครั้งนี้ ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกแล้ว บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในรอบแรกดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่

ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน ในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรอีก หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป หรือไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่ไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้วทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2) ในกรณีที่ไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรก มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนต่อไปนี้
 - (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่เศษของหุ้นจากการคำนวณให้ปัดเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือภายหลังจากการจัดสรรตามข้อ (2) (ก) ข้างต้นแล้ว บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2)(ก) ข้างต้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ในกรณีที่เศษของหุ้นให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง โดยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อนี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

นอกจากนี้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัทในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึง หรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) (เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554) หรือในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

อนึ่ง หากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทโดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายต่อไป

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record date) ในวันที่ 20 สิงหาคม 2568 อย่างไรก็ดี สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากการเพิ่มจดทะเบียนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อน โดยบริษัทจะกำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและจะดำเนินการแจ้งให้ทราบต่อไป

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ มีอำนาจในการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทโดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) กำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทกฎหมาย 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 ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ได้ทุกประการ ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

โดยรายละเอียดของการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้ ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) **สิ่งที่แนบมาด้วย 2** และสารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม **สิ่งที่แนบมาด้วย 3**

ความเห็นของคณะกรรมการ

เห็นควรให้นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน จำนวนไม่เกิน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาข้างต้น

การลงมติ: การพิจารณาอนุมัติในวาระนี้ใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

วาระนี้กำหนดขึ้นเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถาม และ/หรือให้ความเห็นต่าง ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัท (ถ้ามี) และ/หรือให้คณะกรรมการบริษัทชี้แจง ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น โดยจะไม่มี การนำเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ และจะไม่มีการลงมติใด ๆ ในวาระนี้ อย่างไรก็ดี กรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะให้มีการพิจารณาและลงมติในเรื่องอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมจะต้องเข้าเงื่อนไขของกฎหมายซึ่งบัญญัติไว้ใน มาตรา 105 วรรคสองแห่ง พ.ร.บ.มหาชนจำกัด ว่า “เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งก็ได้”

อนึ่ง บริษัทได้กำหนดรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (Record Date) ในวันพฤหัสบดีที่ 3 กรกฎาคม 2568

ในการนี้จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 1/2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันศุกร์ที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยบริษัทจะเปิดให้ลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ล่วงหน้าตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2568 เป็นต้นไป โดยปรากฏรายละเอียดการลงทะเบียน (e-EGM) ตาม**สิ่งที่แนบมาด้วย 5**

การเผยแพร่หนังสือเชิญประชุม การส่งคำถามล่วงหน้าและการขอเอกสารอื่นในการประชุม

บริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 และเอกสารประกอบการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท www.filtervision.co.th ตั้งแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2568

การส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น

ท่านผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามเกี่ยวกับระเบียบวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม จึงขอให้ส่งคำถามก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2568 ผ่านทางอีเมลของนักลงทุนสัมพันธ์ (ir@filtervision-thai.com) หรือเลขานุการบริษัท (cs@filtervision-thai.com) หรือทางไปรษณีย์มายัง

เลขานุการบริษัท

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

การลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุม (e-EGM)

ท่านผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะ **เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง** กรุณาลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมโดยสแกน QR Code พร้อมทั้งเตรียมบัตรประชาชนสำหรับการลงทะเบียน โดยดำเนินการตามขั้นตอนที่ระบุใน **สิ่งที่แนบมาด้วย 5** ได้ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2568 ถึง วันที่ 8 สิงหาคม 2568 การลงทะเบียนดังกล่าวจะต้องผ่านการตรวจสอบเพื่อยืนยันตัวตน เมื่อเอกสารยืนยันตัวตนถูกต้อง ผู้ถือหุ้น จะได้รับอีเมล (e-mail) แจ้งชื่อผู้ใช้งาน (Username) และรหัสผ่าน (Password) เพื่อใช้ล็อกอิน (Log in) เข้าสู่ระบบการประชุมผ่าน สื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM) **โดยจะเริ่ม Log in เข้าสู่ระบบได้ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ตั้งแต่เวลา 12.00 น. เป็นต้นไป**

หากผู้ถือหุ้นมีข้อสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงทะเบียนและการเข้าร่วมประชุม สามารถส่งคำถามผ่านทางอีเมลของเลขานุการบริษัท (cs@filtervision-thai.com) ได้ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 7 สิงหาคม 2568

การดำเนินการของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบ บริษัทจะเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูล ส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นเพื่อเป็นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดและเพื่อประโยชน์ในการให้บริการแก่ผู้ถือหุ้นในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งผู้ถือหุ้นจะได้รับ ความคุ้มครองตามนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Notice) **ตามที่สิ่งที่แนบมาด้วย 6** หรือบนเว็บไซต์ของบริษัท www.filtervision.co.th นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

การมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะมอบฉันทะ โปรดกรอกรายละเอียดพร้อมลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะผ่านช่องทางได้ดังต่อไปนี้

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก ข และ ค **สิ่งที่แนบมาด้วย 7** ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ หรือ
2. คำนวณโหลตหนังสือมอบฉันทะได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท www.filtervision.co.th
3. ติดต่อ e-mail เลขานุการบริษัท (cs@filtervision-thai.com) เพื่อขอเอกสารหนังสือมอบฉันทะ

จากนั้นโปรดเตรียมเอกสารสำหรับการมอบฉันทะพร้อมดำเนินการตามขั้นตอนที่ระบุใน**สิ่งที่แนบมาด้วย 5** จัดส่งเอกสารทั้งหมดทางไปรษณีย์ โดยส่งมาที่

นักลงทุนสัมพันธ์ / เลขานุการบริษัท

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

หรือทาง e-mail: cs@filtervision-thai.com

ภายในวันที่ 7 สิงหาคม 2568 เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทดำเนินการลงทะเบียนให้ ทั้งนี้ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM) ใน**สิ่งที่แนบมาด้วย 5**

การมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ

ท่านผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้ นายเกียรติพร ศิริชัยสกุล เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติ ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ รายละเอียดปรากฏใน**สิ่งที่แนบมาด้วย 8** โปรดเตรียมเอกสารประกอบการมอบฉันทะพร้อมหนังสือมอบฉันทะ และจัดส่งทางไปรษณีย์ โดยส่งมาที่

นักลงทุนสัมพันธ์ / เลขานุการบริษัท

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

หรือทาง e-mail: cs@filtervision-thai.com

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิฑิต สัจจพงษ์)

ประธานกรรมการบริษัท

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามบัญชี (2)

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” และ/หรือ “FVC”) ครั้งที่ 4/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) จำนวน ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ในราคาซื้อขายจำนวน 370,000,000 บาท (“รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE”) การเข้าทำรายการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมของ WIE จำนวน 730,500,000 บาท (“รายการลงทุนเพิ่มเติมตามแผน”) และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัท ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ตามกำหนด จำนวน 60,500,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการรวม 1,161,000,000 บาท พร้อมกันกับมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) จำนวน 1,500,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญออกใหม่ จำนวน 3,000,000,000 หุ้น ด้วยมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี สืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการใช้เงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในการสนับสนุนกลุ่มลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมเนื่องจากโครงการพัฒนาลังสินค้า จำนวนเงินโดยประมาณ 219,500,000 บาท ยังไม่มีความชัดเจน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนและไม่แน่นอน คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็นให้ ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการคลังสินค้า ไว้ก่อนในช่วงเวลานี้ เพื่อไม่ให้เป็นการเสี่ยงเกินสมควรต่อบริษัทฯ ในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 จึงมีมติอนุมัติ รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE รายการลงทุนเพิ่มเติมตามแผน และการเปลี่ยนแปลงการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิมที่ 1,500,000,000 บาท เป็น 1,280,500,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญออกใหม่ จำนวน 2,561,000,000 หุ้น ด้วยมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งรายการดังกล่าว มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 94.15 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ของงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WORLD”) และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ WORLD ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนการเข้าทำรายการ ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาจำหน่ายไป ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ เป็นรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อย กับบุคคลที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียง

ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิสেস จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด นอกจากนี้รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. มหาชนจำกัด”) โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ในการนี้บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศของรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1 สารสนเทศตามบัญชี (1)

1.1 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) โดยบริษัทฯ คาดว่ารายการดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนกันยายน 2568

1.2 คู่สัญญา และความสัมพันธกับบริษัทฯ

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

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดรายการ

1.3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

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

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 โดยผู้ซื้อตกลงชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายภายในวันทำการซื้อขายหุ้น โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในเดือนกันยายน 2568 - ผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ สำหรับการโอนหุ้นของ WIE ทั้งหมด และผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ซึ่งต้องชำระให้แก่กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์

หัวข้อ	รายละเอียด
เงื่อนไขบังคับก่อน	การซื้อหุ้นของ WIE และการจ่ายค่าตอบแทนการซื้อหุ้น จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (ก) FVC พยายามที่จะตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมาย และทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE ทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่าง ๆ ของ WIE ว่าไม่มีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่จะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ (โปรดพิจารณาสรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางการเงิน และสถานะทางกฎหมายของ WIE ในหัวข้อ 9 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ) (ข) กรรมการเดิมลาออกจากการเป็นกรรมการ WIE ตามระยะเวลาที่ FVC กำหนด (ค) ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WIE (แล้วแต่กรณี) ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบุคคลที่ FVC กำหนดจำนวน 2 คน เข้าเป็นกรรมการใหม่ของ WIE และได้มีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องกับการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าว และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารหรือสถาบันการเงินใด ๆ ของ WIE ทุกบัญชีตามที่ FVC กำหนด (ง) การซื้อขายหุ้นของ WIE ได้รับอนุญาต หรือได้รับความเห็นชอบ และ/หรือได้รับการผ่อนผันในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการตามสัญญาที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ที่ FVC ไม่สามารถยอมรับได้ (จ) ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FVC มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ FVC จำนวน 1,280,500,000 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (รวมถึงการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น) การซื้อหุ้นของ WIE ตามมาตรา 107 (2) (ข) ของพร.บริษัทมหาชนจำกัด และรายการได้มาจำหนายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการซื้อหุ้นของ WIE (ฉ) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ WIE • FVC และ WORLD ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้กำหนดไว้สำเร็จลุล่วง ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้น เว้นแต่ WORLD จะพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปตามที่ WORLD เห็นสมควร แต่ทั้งนี้ FVC ตกลงจะดำเนินการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE ทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่าง ๆ ของ WIE ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ทำสัญญานี้ขึ้นและแจ้งผลการตรวจสอบให้ WORLD ทราบ ในกรณีที่ FVC ไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายของ WIE FVC จะต้องชี้แจงรายละเอียดให้ WORLD ทราบและเห็นด้วยในกรณีดังกล่าวเพื่อแสดงว่า การไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะของกิจการทางกฎหมายและทางการเงินของ WIE ดังกล่าวของ FVC เกิดขึ้นจากการมีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE ตามความหมายดังกล่าวข้างต้น • ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งที่กำหนดไว้ไม่สำเร็จ (หรือไม่ได้รับการผ่อนผัน) ภายในกำหนดระยะเวลา (หรือในระยะเวลาหลังจากนั้นตามที่ FVC ได้ขยายออกไป) ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบใด ๆ ต่อกัน เว้นแต่ความรับผิดชอบที่เกิดจากการกระทำผิดสัญญาซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง
การดำเนินการก่อนการซื้อขายหุ้น WIE	• นับตั้งแต่วันที่สัญญานี้ขึ้นจนถึงวันทำการซื้อขายหุ้น WORLD จะไม่ดำเนินการ หรือจะดำเนินการใดๆ เพื่อมิให้ WIE ดำเนินการเจรจา หรือให้ข้อมูล หรือให้ความช่วยเหลือในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลภายนอกที่มีความสนใจที่จะซื้อหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือมีความสนใจที่จะซื้อกิจการ ธุรกิจ หรือทรัพย์สิน และ/หรือหุ้นของ WIE ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน • ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้จนถึงวันทำการซื้อขายหุ้น เว้นแต่การดำเนินการดังกล่าวได้รับหนังสือความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจาก FVC WORLD จะใช้สิทธิและอำนาจทั้งปวงที่มีเพื่อดำเนินการมิให้ WIE ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ (ก) กระทำการใดๆ ซึ่งมีได้เป็นปกติธุระของการประกอบธุรกิจประจำวันของ WIE ที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนวันที่ของสัญญานี้ขึ้น (ข) ก่อให้เกิดสิทธิ ภาระผูกพัน หรือให้สิทธิ หรือกระทำการอื่นใดอันเป็นผลให้มีการจำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินของ WIE (หรือกระทำการอื่นใด อันเพื่อให้เกิดผลดังกล่าว) (ค) เข้าทำ แก้ไข เปลี่ยนแปลง ขยายระยะเวลาสัญญา หรือข้อตกลงใดๆ หรือดำเนินการอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อกิจการ การดำเนินธุรกิจ หรือสถานะการเงินของ WIE ให้ด้อยลงกว่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญานี้ขึ้น หรือมีลักษณะผิดไปจากแนวทางปกติที่ปฏิบัติในอดีต หรือการดำเนินธุรกิจปกติของ WIE (ง) ลงทุนในตราสารหนี้ หรือตราสารทุน หรือพันธบัตรต่างๆ (จ) จัดตั้งบริษัทย่อย ซื้อกิจการของบริษัทอื่น (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) หรือเข้าลงทุนหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ฉ) ให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลใดๆ รวมถึงผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการ (ช) จำนำ จำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันเหนือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สิน หรือเข้าค้ำประกัน หรือรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่บุคคลใด (ซ) เปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในสัญญาจ้างงาน สวัสดิการ หรือผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน หรือการบอกเลิกจ้างผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของตน หรือ ว่าจ้างพนักงานระดับผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน เว้นแต่การว่าจ้างเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างเดิม (ฌ) ละเลยมิได้ต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยเมื่อครบกำหนด หรือกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้กรมธรรม์ประกันภัยต้องตกเป็นโมฆะหรือไม่มีชีเย (ญ) ออกหุ้นหรือหลักทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด (ฎ) ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หรือดำเนินการใดๆ อันจะส่งผลให้ฐานะการเงินของ WIE ต่ำลงกว่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก FVC (ฏ) มีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องใดๆ รวมถึงการเพิ่มทุน การลดทุนของ WIE การประกาศจ่ายเงินปันผล (ฐ) เปลี่ยนแปลงกรรมการของ WIE และอำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (ฑ) ไม่มีการปรับปรุงรายการทางบัญชีใดๆ ที่มีผลกระทบต่องบการเงินและฐานะการเงินของ WIE อย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจตามปกติของ WIE • WORLD รับทราบว่าการปฏิบัติผิดข้อตกลงข้างต้นจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ FVC อย่างมาก ดังนั้น หาก WORLD ปฏิบัติผิดข้อตกลงข้างต้น WORLD ตกลงว่า FVC มีสิทธิเรียกค่าเสียหายหรือปรับลดค่าตอบแทนการถือหุ้นตามสมควรแก่กรณีได้ทันที
วันทำการซื้อขาย	• การซื้อขายหุ้นของ WIE จะเกิดขึ้นภายในเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ WIE ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน RO ชำระแล้วสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนเสร็จสิ้นเรียบร้อย โดย FVC จะเป็นผู้กำหนดวันทำการซื้อขายหุ้นเพื่อดำเนินการซื้อขายและ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ WIE ให้แก่ FVC และชำระค่าตอบแทนการถือหุ้นให้แก่ WORLD (วันทำการซื้อขายหุ้น) • WIE ตกลงจะดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในวันทำการซื้อขายหุ้น (ก) ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ (กรรมการและกรรมการเข้าใหม่) และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ให้สอดคล้องกับข้อตกลงของสัญญานี้ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (ข) ยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ฉบับใหม่ซึ่งปรากฏชื่อ FVC และ/หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นของ WIE ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเป็นหลักฐานทางทะเบียน รวมถึงบันทึกการโอนหุ้นของ WIE ระหว่าง FVC และ WORLD ในสมุดทะเบียนหุ้นของ WIE (ค) แจ้งต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องเพื่อแจ้งเปลี่ยนชื่อบุคคลที่มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีของ WIE ทุกบัญชีให้สอดคล้องกับเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญานี้ • ในวันทำการซื้อขายหุ้น WORLD และ WIE ต้องส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ FVC (ก) ตันฉบับตราสารการโอนสำหรับหุ้นของ WIE ซึ่งระบุว่า FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้รับโอนหุ้นจาก WORLD และผู้ถือหุ้นของ WIE อีก 2 คน คือ นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์ และนางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว) (ผู้ถือหุ้นเดิม) ลงนามครบถ้วนเรียบร้อย พร้อมติดอากรแสตมป์อย่างถูกต้องครบถ้วน (ข) ใบหุ้นสำหรับหุ้นของ WIE โดยระบุ FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้น พร้อมใบหุ้นฉบับเดิมของ WORLD และผู้ถือหุ้นเดิม (ค) สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นซึ่งแสดงการบันทึกชื่อของ FVC และบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นสำหรับหุ้นของ WIE (ง) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดในเงื่อนไขบังคับก่อน (รับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) (จ) หลักฐานการรับชำระเงินค่าตอบแทนการถือหุ้น (ฉ) แคชเชียร์เช็คที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่มีสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งระบุจำนวนเงินเท่ากับจำนวนเงินค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นตาม (ก) ข้างต้นที่ต้องชำระให้แก่กรมสรรพากร

หัวข้อ	รายละเอียด
	หนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งแสดงว่า WIE ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ (กรรมการลาออก และกรรมการเข้าใหม่ตามเงื่อนไขบังคับก่อน) แก่รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นฉบับใหม่ที่แสดงว่า FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นของ WIE ซึ่งรับรองโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
ข้อตกลงของ WORLD (ผู้ขาย)	- 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 วันสิ้นสุดรอบบัญชี WORLD ตกลงจะรับผิดชอบชำระหนี้จำนวนดังกล่าวภายในกำหนดเวลาที่ถูกร้องให้ชำระ หรือชดเชยค่าเสียหายหรือเงินจำนวนใดๆ ที่ WIE มีหน้าที่ต้องชำระหรือถูกเรียกร้องให้ชำระ ทั้งนี้ หาก WIE ได้ชำระหนี้จำนวนใดๆ ดังกล่าวข้างต้นไป WORLD ตกลงจะชดเชยเงินจำนวนดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นคืนให้กับ WIE ภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจาก WIE และ/หรือ FVC - ภายหลังวันทำการซื้อขายหุ้น ภายใต้การควบคุมของผู้ซื้อแล้ว WIE สามารถขอเปลี่ยนวันชำระหนี้ของตัวสัญญาใช้เงินทั้งหมดที่ WIE ออกให้แก่กรรมการของ WIE บริษัท เวลด์คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท เวลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป บาย เวลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยเปลี่ยนเป็นชำระภายใน 3 ปีหลังจากวันทำการโอนหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ณ 31 พฤษภาคม 2568 มียอดชำระตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 249,779,754.92 บาท
ข้อรับรอง	- WORLD รับรองต่อ FVC ว่า (ก) นอกเหนือจากที่ WORLD ได้แจ้งให้ FVC ทราบเป็นหนังสือแล้ว ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ WIE ไม่มีภาระผูกพัน และ/หรือ ความรับผิดชอบใดๆ รวมถึงไม่ได้มีการรับประกัน การชดเชยค่าเสียหาย หรือการรับประกันหรือมีภาระผูกพันใดๆ และไม่ได้ก่อหลักประกันต่อบุคคลภายนอก นอกเหนือจากที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจปกติของ WIE (ข) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ได้ยื่นแบบรายการเพื่อเสียภาษีอากรและชำระภาษีอากรครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และ WIE ไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ในการจ่ายเบี้ยปรับเงินเพิ่ม (ค) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WORLD เป็นผู้มีอำนาจในการโอนขายหุ้นของ WIE และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ WIE โดยถูกต้องตามกฎหมาย และหุ้นของ WIE ปราศจากภาระผูกพันใดๆ (ง) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ WIE เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นอย่างถูกต้องตามกฎหมายภายใต้กฎหมายไทยและมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจตามที่ระบุไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิของ WIE อย่างถูกต้อง (จ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WORLD มีอำนาจในการเข้าทำและผูกพันตามสัญญานับนี้ รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด (ฉ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขายเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ WORLD ได้ทำขึ้นมีผลผูกพันตามกฎหมาย และ WORLD สามารถเข้าทำการอื่นๆ อันจำเป็นที่เกี่ยวกับการทำและปฏิบัติตามสัญญานับนี้ (ช) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่มีบริษัทย่อยหรือบริษัทในเครือ รวมถึงเข้าทำการถือหุ้นหรือมีผลประโยชน์ใน WIE ห่วงหุ้นส่วนหรือองค์กรใดๆ (ซ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจปกติของ WIE โดยครบถ้วนในสาระสำคัญ (ฌ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย บัญชี รายงานทางการเงิน ได้ถูกจัดเก็บรักษาอย่างดี ทั้งนี้ ข้อมูลต่างๆ เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและสมบูรณ์ในสาระสำคัญทุกประการ และไม่ปรากฏถึงความไม่ถูกต้องหรือความไม่สอดคล้องของข้อมูลในเรื่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญ (ญ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่มีสินทรัพย์หรือความรับผิดชอบใดๆ นอกจากตามที่ปรากฏในงบการเงินฉบับที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ฎ) นอกเหนือจากที่ WORLD ได้แจ้งให้ FVC ทราบเป็นหนังสือแล้ว ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่อยู่ (ไม่ว่าในฐานะโจทก์ จำเลยหรือฐานะใดๆ) ในกระบวนการฟ้องร้องหรือกระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ การพิจารณาของหน่วยงานปกครอง หน่วยงานอาญา หรือกระบวนการใดๆ ซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาล หรือหน่วยงานใดๆ

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ฎ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ WIE ได้ชำระภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจปกติของ WIE ทั้งหมด (หมายถึง เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และการหักภาษี ณ ที่จ่ายใดๆ) ของ WIE ซึ่งครบกำหนดชำระภายในหรือก่อนวันที่ได้เข้าทำสัญญานี้เป็นที่ยอมรับแล้วก่อนวันที่ได้เข้าทำสัญญานี้ (ฉ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ WIE ได้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับเงื่อนไขในการจ้างพนักงานให้แก่ FVC ทราบแล้ว และปัจจุบัน WIE ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับพนักงานของ WIE แต่อย่างใด และ WIE ขอรับรองว่าไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานเกิดขึ้นจากการดำเนินการก่อนการซื้อขาย (ค) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ ข้อมูลทั้งปวงที่จัดส่งให้ FVC หรือตัวแทนและที่ปรึกษาของ FVC ในการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ถูกต้องเป็นจริง ณ ขณะที่มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว (ฅ) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการให้ได้รับการอนุญาตโดยถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ รวมถึงการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการเดินสายไฟผ่านที่ดินสาธารณะเพื่อเชื่อมต่อระบบไฟฟ้า ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ๆ เกี่ยวข้อง และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC (ณ) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการทำทางเชื่อมโครงการซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของ WIE กับถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทางหลวงหมายเลข 11) เพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนโดยถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ รวมถึงการแก้ไขปัญหา และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC (ด) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างอาคารซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ซึ่งเป็นโครงการของ WIE ตามที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC - FVC ขอรับรองต่อ WORLD ว่า (ก) FVC มีความสามารถสมบูรณ์ตามกฎหมายทุกประการในการเข้าทำสัญญานี้ และ FVC ตกลงจะดำเนินการตามข้อตกลงที่ FVC ได้ให้ไว้กับ WORLD ตามสัญญานี้ทุกประการ (ข) FVC ไม่ได้เป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ - ในการเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบเรียกร้องที่เกิดจากการผิดชำระหนี้ FVC ตกลงดังนี้ (ก) FVC ได้แจ้งให้ WORLD ทราบถึงข้อเรียกร้อง จำนวนเงิน รายละเอียดของข้อเรียกร้องดังกล่าว ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และ WORLD มิได้แก้ไขเหตุแห่งความเสียหายดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก FVC เป็นหนังสือถึงเหตุนั้น (ข) FVC จะมีสิทธิเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดชำระหนี้ของ WORLD ได้ต่อเมื่อจำนวนเงินค่าเสียหายในเรื่องนั้นๆ มีจำนวนเกินกว่า 500,000 บาท และสามารถเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดชำระหนี้ใดๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องเดียวหรือหลายเรื่องรวมกันจะต้องมีจำนวนเกินกว่า 500,000 บาท แต่ทั้งนี้ ความรับผิดชอบของ WORLD ต่อ FVC ต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดชำระหนี้ของ WORLD รวมกันทั้งสิ้นจะไม่เกิน 40,000,000 บาท (ค) ความรับผิดชอบของ WORLD อันเกี่ยวกับข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดชำระหนี้ จะสิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนด 5 ปี นับจากวันที่ทำสัญญานี้ (ง) WORLD ไม่ต้องรับผิดชอบเรียกร้องที่เกิดจากการผิดชำระหนี้อันเกิดจากข้อมูลใดๆ ที่ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD ได้เปิดเผยให้แก่ FVC ทราบแล้ว รวมถึงข้อมูลทั้งปวงที่จัดส่งให้ FVC หรือตัวแทนและที่ปรึกษาของ FVC ในการตรวจสอบสถานะของกิจการทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ตามเงื่อนไขบังคับก่อน ตลอดจนข้อมูลที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่สามารถตรวจสอบได้จากหน่วยงานราชการ (จ) FVC รับทราบและตกลงว่าประมาณการทางการเงิน หรือการคาดการณ์ใดๆ หรือการแสดงความเห็นใดๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่กระทำโดย WORLD หรือตัวแทนของ WORLD จะไม่ถูกนำมาใช้อ้างอิงในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าชดเชยใดๆ จาก WORLD

หัวข้อ	รายละเอียด
	- FVC ให้การรับประกันต่อ WORLD ว่าจะดำเนินการให้ WIE เก็บรักษาสมุดและบัญชีของ WIE ไว้เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันทำการซื้อขาย และในการเรียกร้องให้ WORLD รับผิดข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองหรือในกรณีที่มีการเรียกร้องจากบุคคลภายนอก FVC จะดำเนินการให้ WIE ดำเนินการจัดเตรียมสมุดและบัญชีของ WIE เพื่อให้ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD เข้าตรวจสอบและทำสำเนาเอกสารดังกล่าว ตลอดจนให้ผู้บริหารหรือพนักงานของ WIE ตอบข้อซักถามของ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD ตามที่ WORLD จะร้องขอ และรายงานความคืบหน้าของการเรียกร้องจากบุคคลภายนอกให้ WORLD ทราบเป็นระยะๆ หรือให้ WORLD เข้าร่วมต่อสู้ในการเรียกร้องดังกล่าวตามที่ WORLD จะแจ้งให้ทราบ - ทั้งนี้ FVC ไม่สามารถเข้ารับผิดชอบใช้ ยอมความ ประนีประนอม หรือเข้าทำสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกร้องหรือการระงับการเรียกร้องจากบุคคลภายนอกดังกล่าวได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก WORLD ก่อน
การชดใช้ความเสียหายและค่าปรับ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมิได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ ข้อรับรอง ภายใต้สัญญานี้ไม่เป็นความจริงหรือไม่ถูกต้อง คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวยินยอมที่จะชดใช้ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดที่สืบเนื่องมาจากการที่คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ ข้อรับรองของคู่สัญญาดังกล่าวไม่ถูกต้องไม่เป็นความจริงทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของข้อรับรองของสัญญานี้ และหาก WORLD ผิดนัดไม่ดำเนินการตามสัญญานี้ WORLD ตกลงชำระค่าปรับร้อยละ 0.10 บาท ต่อ 1 วัน ของราคาซื้อขายหุ้นของ WIE ตามสัญญานี้ นับแต่วันที่ผิดนัดผิดสัญญาจนกว่าจะปฏิบัติตามสัญญา แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายหุ้นของ WIE ตามสัญญานี้

ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะส่งผลให้โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ



โครงสร้างการถือหุ้นหลังเข้าทำรายการ



อย่างไรก็ดีภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในธุรกิจหลักเนื่องจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพเติบโตตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้ากลุ่มนิคมอุตสาหกรรม แม้สัดส่วนรายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา อาจมีความผันผวนบ้าง จากการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้ที่อาจแตกต่างกันในแต่ละปีรวมถึงยังมีธุรกิจบริการทางการแพทย์ที่ดำเนินธุรกิจหลักโดยบริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ("KTMS")

ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ของบริษัทฯ ในครั้งนี้เสร็จสิ้นจะส่งผลให้ WIE เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 โดยรายได้ในส่วนนี้อาจจะมีความผันผวนกันได้ในแต่ละปี ซึ่งขึ้นอยู่กับการณ์โอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ในแต่ละปีของกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรม 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 จะใช้เงิน

ที่ได้รับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right offering) ในการลงทุนเพิ่มเติม โดยจะส่งผลให้บริษัท มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามตารางดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ: ^{1/}กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส 1/2568

^{2/}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 บริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินเสมือนรวมที่แสดงภาพรวมการดำเนินงานของบริษัทฯ ในกรณีที่รวมกิจการของ WIE ตั้งแต่ปี 2565 – 2567 ทั้งนี้งบการเงินเสมือนรวมดังกล่าว เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นภายในบริษัทฯ และยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทาน โดยผู้ตรวจสอบบัญชี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงินรวมเสมือน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	367,541,666	75,989,713	125,319,445
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	264,535,522	308,852,338	307,415,325
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	-	-	2,377,163
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	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
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,006,299,219	1,056,375,239	1,646,502,514
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	25,950,026	26,041,459	34,775,444
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,877,816	2,898,746	3,042,413
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	30,481,425	30,481,425	30,481,425

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
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
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13,010,918	27,121,610	44,991,491
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,344,633	15,063,270	14,773,279
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	623,165,981	765,846,144	756,246,222
รวมสินทรัพย์	1,629,465,200	1,822,221,383	2,402,748,736
หนี้สินหมุนเวียน			
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
รวมหนี้สินหมุนเวียน	820,555,660	749,649,412	1,320,282,981
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
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
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	105,742,256	226,700,502	329,258,726
รวมหนี้สิน	926,297,916	976,349,914	1,649,541,707
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
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

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
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
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
รายได้			
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
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	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
รวมรายได้	786,379,562	1,129,803,563	1,063,204,168
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายและบริการ	544,907,678	662,999,344	784,730,184
ต้นทุนจากการบริการรับเหมา	29,894,700	43,310,514	50,998,870
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	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
รวมค่าใช้จ่าย	728,218,188	972,645,818	1,118,450,437
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	58,161,374	157,157,745	(55,246,269)
ต้นทุนทางการเงิน	(8,918,960)	(11,724,832)	(11,380,008)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	49,242,414	145,432,913	(66,626,277)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(17,447,939)	2,836,463	8,972,566
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	31,794,475	148,269,376	(57,653,711)

ที่มา: ข้อมูลภายในที่จัดทำ โดยบริษัทฯ

1.3.1.1 ขนาดรายการ

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่บริษัท จะต้องชำระในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE การลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัท 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 ในกรณีที่บริษัท ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ตามกำหนด จำนวน 60.50 ล้านบาท ทั้งนี้ขนาดรายการที่คำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วของบริษัท สำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้ผลลัพธ์สูงสุด เท่ากับร้อยละ 94.15

ข้อมูลทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว สำหรับ งวด 3 เดือนแรกสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ของบริษัท	งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของ WIE
สินทรัพย์รวม	1,233.16	1,019.53
(-) สินทรัพย์สิทธิการใช้	(22.67)	-
(-) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(9.11)	-
(-) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(23.40)	-
(-) หนี้สินรวม	(410.22)	826.53 ²
(-) ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(229.88)	-
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	537.88	193.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน¹	36.30	(105.36)

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

²หนี้สินของ WIE ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 196.00 ล้านบาท รายได้ล่วงหน้า 213.59 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 165.13 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 93.28 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 249.78 ล้านบาท และอื่น ๆ 5.40 ล้านบาท ทั้งนี้ในเดือนพฤษภาคม 2568 รายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันของ WIE เท่ากับ 249.78 ล้านบาท เนื่องจากมีภาระที่ต้องชำระเงินค่าที่ดินเพิ่มเติมจำนวน 100 ล้านบาท

การคำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์		วิธีการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ¹	=	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา x สัดส่วนที่ได้มา
	=	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท
	=	$\frac{193.00 \text{ ล้านบาท} \times 100.00\%}{537.88 \text{ ล้านบาท}}$
	=	ร้อยละ 35.88
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก WIE กำไรสุทธิเป็นลบ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	=	มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา ²
	=	สินทรัพย์รวมของบริษัท
	=	$\frac{1,161.00 \text{ ล้านบาท}}{1,233.16 \text{ ล้านบาท}}$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	=	ร้อยละ 94.15
	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัท ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

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

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

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

1.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

ข้อมูลเบื้องต้น

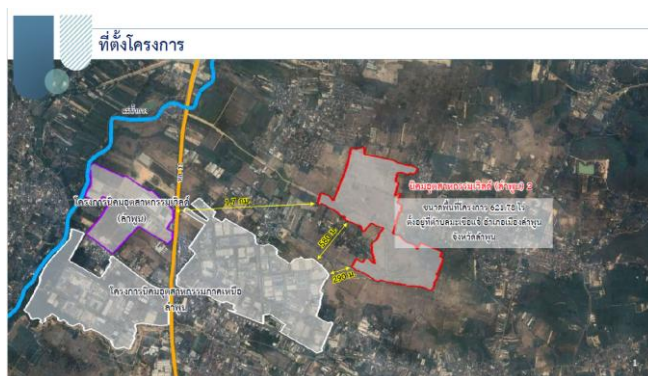
ชื่อบริษัท	: บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105530064280
ที่ตั้งบริษัท	: เลขที่ 4 หมู่ที่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ทุนจดทะเบียน	: 170,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 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 จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ขึ้นในปี 2530 ภายใต้ชื่อ บริษัท เทคโนโลยีเชียนออฟฟิซอโตเมชั่น จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 200,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2531 WIE ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ชับเบิร์บ 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 “โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)” ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 533 ของทางหลวงหมายเลข 11 (ช่วงถนนชูปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง) ตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองลำพูน ประมาณ 6 กิโลเมตร อยู่ติดถนนด้านขาเข้าจังหวัดเชียงใหม่ โดยนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 1 อยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ประมาณ 1.7 กิโลเมตร ตามภาพด้านล่าง



ทั้งนี้โครงการภายใต้การบริหารงานของ WIE สามารถแบ่งออกเป็น 2 เฟส โดยมีรายละเอียดพื้นที่แต่ละเฟส ดังนี้

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 1: มีพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ เนื้อที่รวม 380.71 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100) พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 78.51 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 20.7) และ พื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 302.20 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 79.3) โดยแบ่งเป็น [1] จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 292.84 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 1,818.68 ล้านบาท และ [2] จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า มีพื้นที่รวมประมาณ 9.36 ไร่ โดย WIE ยังไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการพัฒนาพาณิชย์ และไม่มีแผนการขายที่ดินดังกล่าว เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอพัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (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
ภาระจ่าย	ไม่มี เนื่องจากโครงการที่ดินที่สาธารณะ จึงสามารถเชื่อมต่อทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ กับหน่วยงานรัฐ โดยที่ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนภาระจ่ายกับบุคคลอื่น รวมถึงไม่มีการจดทะเบียนภาระจ่ายเพื่อเป็นการรอนสิทธิให้บุคคลภายนอกเข้าใช้พื้นที่โครงการ
บัตรส่งเสริมการลงทุน BOI	ไม่มี

ภาพการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1



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 ¹	เนื้อที่ที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ¹	สถานะ
	ไร่	งาน	ตร.ว				
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7 ²	10	1	1.68	4,101.68	17,500	71.78	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9 ²	19	3	56.97	7,956.97	17,500	139.25	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการพัฒนา เพื่อการอุตสาหกรรม ³	17	0	9.38	6,809.38	19,000	129.38	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการพัฒนา เพื่อการพาณิชย์ ⁴	9	1	44.34	3,744.34	24,000	89.86	ไม่อยู่ในแผนพัฒนา
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสีย	17	3	22.33	7,122.33	15,000	106.83	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	10	1	64.52	4,164.50	15,000	62.47	พัฒนาแล้วเสร็จ
รวมราคาประเมิน						599.57	

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

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

³ที่ดินว่างเปล่า เพื่อการอุตสาหกรรม อยู่ระหว่างการจำหน่าย โดยได้รับการยืนยันจาก WIE ว่าไม่จำเป็นต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ซึ่งทาง WIE คาดว่าจะสามารถจำหน่ายและโอนได้ภายในปี 2569

⁴ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ เป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอฟัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 แล้วเสร็จ เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าการเร่งพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้แล้วเสร็จ ไม่ได้มีส่วนช่วยที่เป็นสาระสำคัญต่อการจำหน่ายที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามการพิจารณาโครงการเชิงพาณิชย์ในช่วงหลัง ที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมได้ชัดเจน จะทำให้จำหน่ายที่ดินได้ในราคาที่เหมาะสมตามหลัก Highest and Best Use โดยคาดว่าจะสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไป ทั้งนี้ WIE ไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่าเพื่อการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ 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 มูลค่าโครงการประมาณ 3,500 ล้านบาท และ [2] จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า มีพื้นที่รวมประมาณ 25.37 ไร่ ยังไม่สามารถประมาณการมูลค่าโครงการโซนพาณิชย์กรรมที่แน่นอนได้ โดย WIE ยังไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่าเพื่อการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ และไม่มีแผนการขายที่ดินดังกล่าว เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอฟัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 แล้วเสร็จ โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีรายละเอียดสถานะใบอนุญาตที่สำคัญ ต่อการประกอบธุรกิจ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม	ได้รับใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม จากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย 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

ทั้งนี้ ภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งมาปนสถานซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนในพื้นที่ เนื้อที่ประมาณ 3-0-85.7 ไร่ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งอยู่ภายใต้อำนาจการดูแลพื้นที่ของนายอำเภอเมืองลำพูน และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตำบลมะเขือแจ้ อย่างไรก็ตาม WIE ได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567 โดยไม่มีข้อ

เรียกร้องหรือข้อร้องเรียนจากประชาชนในพื้นที่แต่อย่างใด อีกทั้งโครงการดังกล่าวยังได้ดำเนินการจัดทำและผ่านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้บริหารและกรรมการของบริษัทรับทราบถึงการตั้งอยู่ของฌาปนสถานก่อนการตัดสินใจลงทุน และได้หารือร่วมกันกับ WIE ถึงการจัดการฌาปนสถานข้างต้น และได้ข้อสรุปว่าจะไม่ย้ายฌาปนสถานดังกล่าว โดยได้พิจารณาถึงประโยชน์และผลกระทบต่อบริษัทฯ โดยรวม รวมถึงสังคมหรือชุมชนโดยรอบ ดังนี้

- ภาพรวมของโครงการ: การคงฌาปนสถานไว้ดังเดิม จะไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการในภาพรวม และมั่นใจว่าโครงการจะสามารถดำเนินการต่อไปได้ตามแผนที่คาดการณ์ไว้ดังเดิม ไม่ว่าจะเป็นการวางแผนหรือการปรับโครงสร้างที่ดินทั้งพื้นที่อุตสาหกรรมและพื้นที่พาณิชย์ ระบบสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ
- การตัดสินใจเข้าซื้อหรือลงทุนในที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ของนักลงทุน: WIE ได้มีการหารือกับลูกค้าเป้าหมาย โดยเฉพาะกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ (Foreign Investors) ซึ่งเป็นลูกค้า/นักลงทุนกลุ่มหลักของโครงการ พบว่า นักลงทุนไม่มีข้อกังวลต่อการมีอยู่ของฌาปนสถานในพื้นที่ และไม่ได้ใช้เป็นปัจจัยในการตัดสินใจลงทุนแต่อย่างใด โดยนักลงทุนให้ความสำคัญกับระบบโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคมเป็นสำคัญมากกว่า อันได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ถนน และสิทธิประโยชน์จากภาครัฐ เป็นต้น
- ผลที่อาจเกิดขึ้นต่อสังคมหรือชุมชนโดยรอบ: ฌาปนสถานซึ่งมีลักษณะเป็นพื้นที่สาธารณะเพื่อประโยชน์ของชุมชนเดิม WIE และ FVC มีนโยบายชัดเจนว่าจะคงไว้เพื่อประโยชน์ของชุมชนเดิม โดยจะไม่เข้าไปปลูกสร้างพื้นที่ เพื่อใช้ประโยชน์ใดในเชิงพาณิชย์ และจะบริหารจัดการโดยรักษาสภาพและทางเข้าออกของพื้นที่ และทางเข้าออกสาธารณะจากหน้านิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ให้ใช้งานได้ตามปกติ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ชุมชนโดยรอบ

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การดำเนินงานนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 เป็นไปอย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับแนวทางที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) WIE จะดำเนินการดังนี้ (1) แจ้งให้นักลงทุนที่เข้ามาตั้งภายในพื้นที่ทราบว่าภายในนิคมฯ มีพื้นที่แปลงอุตสาหกรรมใดที่ตั้งอยู่ใกล้กับฌาปนสถาน และ (2) ดำเนินการปรับภูมิทัศน์บริเวณโดยรอบฌาปนสถาน โดยการปรับปรุงเส้นทางที่ใช้ในการเข้า-ออกฌาปนสถาน ให้สะดวกแก่การเข้าถึง การปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณโดยรอบให้มีความร่มรื่น สวยงาม รวมถึงการจัดให้มีแนวกันชนปลูกไม้ยืนต้น กว้างประมาณ 20 เมตร โดยรอบฌาปนสถาน และโรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามาตั้งต้องมีแนวกันชนด้านประชิดพื้นที่ฌาปนสถาน กว้างประมาณ 10 เมตร ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 2.00 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมอยู่ในงบลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมเวิลด์ 2 จำนวน 730.50 ล้านบาทแล้ว

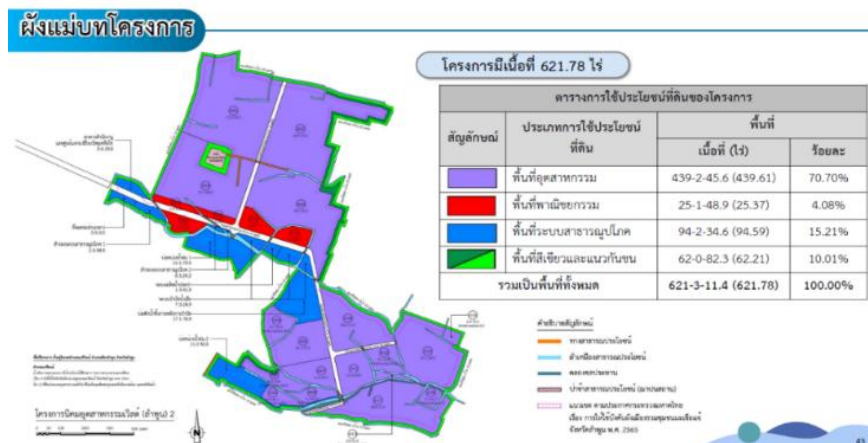
นอกจากนี้ จากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ไม่มีประเด็นสำคัญอื่นเพิ่มเติม และไม่มีการที่บริษัทได้จัดทำประชาพิจารณ์กับชุมชนในพื้นที่ในประเด็นอื่นนอกเหนือจากการมีอยู่ของฌาปนสถาน อีกทั้งบริษัทไม่มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น การคงสภาพสถานไว้ดังเดิมในพื้นที่นิคมเวลด์ 2 จะไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการ WIE 2 และ บริษัทโดยรวม โดยภาพรวมการพัฒนาโครงการ การตัดสินใจของนักลงทุน รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อสังคม/ชุมชนโดยรอบนั้นจำกัด ทั้งนี้สำหรับการประเมินศักยภาพและความเป็นไปได้ในการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 นั้น FVC และ WIE ได้พิจารณาปัจจัยสำคัญในหลายด้าน ดังนี้

- ศักยภาพของที่ดิน: นิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 ของ WIE เป็นนิคมในบริเวณภาคเหนือ ที่มีศักยภาพ เนื่องจากมีพื้นที่พร้อมจำหน่ายในระยะเวลาอันใกล้เพียงแห่งเดียว เนื่องจากพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นในภาคเหนือ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ และนิคมสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 นั้น พื้นที่ในนิคมดังกล่าวถูกจำหน่ายหมดแล้ว
- ทำเลที่ตั้ง: ที่ดินของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 ตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคเหนือ ซึ่งไม่ติดชายฝั่งทะเลและอยู่ห่างไกลจากน้ำทะเล จึงเหมาะสมกับอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ที่ต้องการหลีกเลี่ยงความชื้นและอากาศเค็มจากทะเล
- โครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์: การเดินทางไปยังสนามบินเชียงใหม่ได้ง่ายเพียง 20 นาที รวมทั้งชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์มีน้ำหนักเบา ทำให้การขนส่งทางอากาศทำได้ง่าย
- ปริมาณอุปสงค์: มีนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติให้ความสนใจและเข้ามาเยี่ยมชมโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นนักลงทุนที่มีความพร้อมและศักยภาพในการขยายการลงทุนในอนาคต

ดังนั้น จากปัจจัยข้างต้น จึงมีความเป็นไปได้สูงที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 จะสามารถจำหน่ายได้ครบตามเป้าหมาย โดย ณ ปัจจุบัน WIE ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ WIE อยู่ระหว่างการชำระมูลค่าที่ดินในส่วนที่เหลือจำนวน 398-3-79.70 ไร่ คิดเป็นมูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือทั้งสิ้น 338.13 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะชำระมูลค่าที่ดินเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2568รวมถึงนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพื้นที่อุตสาหกรรมกับลูกค้า จำนวน 1 ราย พื้นที่จำนวน 73-2-69.5 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวม 611.49 ล้านบาท โดยลูกค้ารายดังกล่าวได้มีการจ่ายเงินมัดจำแล้วจำนวน 60.00 ล้านบาท โดยนักลงทุนรายดังกล่าว มีวัตถุประสงค์การลงทุนในครั้งนี้เพื่อนำไปประกอบธุรกิจคลังสินค้าเพื่อปล่อยเช่า (Warehouse) ซึ่งนักลงทุนรายดังกล่าวมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจคลังสินค้าอยู่แล้ว และเล็งเห็นว่าธุรกิจคลังสินค้าในบริเวณภาคเหนือยังไม่สามารถรองรับความต้องการได้เพียงพอ นอกจากนี้ ยังมีนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติที่มีความพร้อมและศักยภาพในการขยายการลงทุน เข้ามาเยี่ยมชม และแสดงความสนใจในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 อย่างต่อเนื่อง

ภาพการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2



ภาพงานปรับสภาพที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2



ทั้งนี้รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรม
เวสต์ (ลำพูน) 2 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และ พื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ^{1/2}	เนื้อที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคา ประเมิน (ล้าน บาท) ¹
	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
รวมราคาประเมิน						808.31

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

²WIE ได้ชำระราคาทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่า ที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ WIE เติมจำนวน 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 เท่านั้นโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขาย ประมาณ 730.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุนเบื้องต้น ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด ^{1/2}	งบประมาณ (ล้านบาท)			
		(ก) ค่าก่อสร้าง	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(ค) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ³	(ก+ข+ค) รวม
1	ที่ดิน ⁴	338.13	-	-	338.13
2	งานปรับปรุงที่ดิน และงานระบบสาธารณูปโภค ⁴	273.24	19.13	100.00	392.37
รวม		611.37	19.13	100.00	730.50 ⁵

หมายเหตุ: ¹บริษัท ได้ว่าจ้างสถาปนิกให้ถอดแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัท กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบลงทุนต่ำเกินไปจริง และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น

²WIE ได้ชำระค่าที่ดิน และงานปรับปรุงที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคไปแล้ว จำนวนทั้งสิ้น 771.32 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าที่ดินจำนวน 408.00 ล้านบาท และงานปรับปรุงที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภค จำนวน 363.32 ล้านบาท

³ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นต้น (ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ดิน 100.00 ล้านบาท ที่ชำระไปเมื่อเดือนพฤษภาคม 2568)

⁴มูลค่าเงินลงทุนในที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 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 เนื่องจากภาระดอกเบี้ยดังกล่าวได้ถูกรวมในรายการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ปรับเพิ่มขึ้น 100.00 ล้านบาท ตามการประเมินค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดในเบื้องต้น และการคำนวณภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ของสัญญาเงินกู้ของ WIE ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขาย

⁵มูลค่าเงินลงทุน สำหรับพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ได้รวมการประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และภาระดอกเบี้ย จากวงเงินกู้ยืมเดิมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 แล้ว ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา WIE ได้ใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ สำหรับชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE เดือนมิถุนายน 2568

โดยมีรายละเอียดคาดการณ์มูลค่าเงินลงทุนเบื้องต้นในแต่ละไตรมาส ดังนี้

	รายการ	จำนวนเงิน	มิ.ย/68	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69
1	ที่ดิน	338.13	-	-	338.13	-	-
2	ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ และงานถนน	292.37	51.03	90.25	89.75	52.84	8.50
3	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	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: ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นต้น (ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ดิน 100.00 ล้านบาท ที่ชำระไปเมื่อเดือนพฤษภาคม 2568)

นอกจากนี้สำหรับที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ที่บริษัท คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ และเริ่มรับรู้รายได้ได้ มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดแผนการขายและรอโอนกรรมสิทธิ์ของนิคมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2

รายละเอียดพื้นที่ที่คาดว่าจะขายได้	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ¹	สถานะการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน	ช่วงเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์/รับรู้รายได้	ราคา (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)
	ไร่	งาน	ตร.ว						
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1:									
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7	10	1	1.68	17,500	71.78	ทำสัญญาซื้อขายแล้ว ²	ภายในไตรมาส 4/2568	14,750	60.50
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9	19	3	56.97	17,500	139.25	ทำสัญญาซื้อขายแล้ว ²	ภายในไตรมาส 4/2568	21,250	169.09
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2:									
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A1	73	2	69.5	3,250	95.78	ทำสัญญาซื้อขายแล้ว ³	ภายในไตรมาส 4/2569	20,750	611.49
มูลค่ารวม (ล้านบาท)					306.80				841.08

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

²WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนิติบุคคลผู้ประกอบการโรงงานชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์สัญชาติญี่ปุ่นรายหนึ่ง

³WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลธรรมดารายหนึ่ง

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

นอกจากนี้ในกรณีที่การดำเนินงานตามโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นไปตามแผน บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาคลังสินค้า เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลายและลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และธุรกิจบริการทางการแพทย์ โดยบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่า พื้นที่ดังกล่าว มีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นคลังสินค้า จากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- ทำเลที่ตั้ง: ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายจากถนนสายหลัก และเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียง เช่น WIE Phase 1 และนิคมอื่น ๆ ในจังหวัดลำพูนและเชียงใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการผลิตและโลจิสติกส์ของภาคเหนือ รวมถึงที่ตั้งดังกล่าว ยังใกล้ท่าอากาศยานเชียงใหม่ 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 คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็น ให้ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการคลังสินค้าไว้ก่อนในช่วงเวลานี้ เพื่อไม่ให้เป็นความเสี่ยงเกินสมควรต่อ บริษัทฯ ในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ อย่างไรก็ตามจากตารางรายละเอียดแผนการขายและการรับรู้รายได้ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ข้างต้น ยังคงเป็นไปตามกรอบระยะเวลา และบริษัทฯ คาดว่าจะสำเร็จลุล่วงและสามารถรับรู้รายได้ได้ตามกำหนด

ทั้งนี้หากบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการตามแผนพัฒนาคลังสินค้า บริษัทฯ จะดำเนินการเป็นลำดับสุดท้าย หลังจากการดำเนินการขายที่ดินที่เหลือของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และการก่อสร้างและการขายที่ดินของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 โดยบริษัทฯ ยังมีความไม่ชัดเจนในแผนการดำเนินการ ที่ตั้ง บงลงทุนและพัฒนา และข้อมูลด้านการตลาดหรือความต้องการของลูกค้าคลังสินค้า รวมถึงที่ปรึกษาการเงินอิสระไม่ได้รับข้อมูลทาง

การเงินใดๆ ของโครงการคลังสินค้า โดยหารายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาคลังสินค้าที่มีความชัดเจนแล้ว และเหมาะสมในการลงทุน ฝ่ายบริหารจะนำมาเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท เพื่อพิจารณาความ สมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญต่อไป โดยบริษัทจะปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การ เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกทั้ง หากการเข้าลงทุนดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะปฏิบัติตาม ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวทุกประการ

ทั้งนี้โครงสร้างรายได้ของ WIE สามารถจำแนก ได้ดังนี้

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

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2565-67

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

● ความพร้อมในด้านแหล่งเงินทุน

จากแหล่งเงินทุนหลัก ที่คาดว่าจะได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น เดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ส่งผลให้ ผลกระทบต่อโครงสร้างเงินทุน และความสามารถ ในการชำระหนี้ของบริษัทฯ จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ จำกัด ทั้งนี้ ภายหลังบริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ WIE เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงินเพิ่มทุนของบริษัทฯ โดย บริษัทฯ มีความเห็นว่าเงินลงทุน 730.50 ล้านบาทนั้น มีความเพียงพอ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง สถาปนิกให้ถอดแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบทานโดย วิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริง ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบลงทุนต่ำเกินจริง และสนับสนุนการ ตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะชำระ หนี้สินเดิมจาก WIE ด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ WIE เอง จากในส่วนของธุรกิจการ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้น สามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ 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 ^{2/}
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทฯ ระดมทุน RO <u>เป็นไปตามแผน</u>	กรณีที่ 2: บริษัทฯ ระดมทุน RO <u>ไม่เป็นไปตามแผน</u>	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.21	0.76	2.00
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อดอกเบี้ยจ่าย ^{1/} (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

หมายเหตุ: ^ขกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส 1/2568

^ขอัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน มีการควบคุมอัตราส่วนเดียวคือ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

ความต้องการใช้เงินลงทุนภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน)

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาแล้วว่า จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ WIE มูลค่า 370.00 ล้านบาท รวมถึงการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มูลค่า 730.50 ล้านบาท ทั้งในกรณีที่บริษัทฯ ระดมทุน RO เป็นไปตามแผน และกรณีที่บริษัทฯ ระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน เนื่องจากบริษัทฯ จะยังสามารถใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงด้านอัตราส่วนหนี้สินที่เพิ่มขึ้น และ/หรือ ภาวะสภาพคล่องที่ลดลง อันเนื่องมาจากภาระทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้หลังจากการลงทุนใน WIE แล้ว บริษัทฯ จะยังคงสามารถรักษาเงื่อนไขอัตราส่วนทางการเงินตามที่สถาบันการเงินกำหนดได้ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ในระดับ 2.00 เท่า

● ความพร้อมในด้านบุคลากร

จากที่บุคลากรของบริษัท มีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคม สำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัดของบุคลากรของบริษัท เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัท มีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัท ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน ส่งผลให้บริษัท มีความพร้อมในด้านบุคลากรในการดำเนินงานตามแผนงานที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการการซื้อหุ้นสามัญ WIE เสร็จสิ้น FVC จะรับโอนพนักงานของ WIE ทั้งหมดเป็นพนักงานของ FVC โดยระบบทั้งหมดของ WIE จะถูกเปลี่ยนมาใช้ของ FVC ตามระบบควบคุมภายในของ FVC เองทั้งหมด

● โครงการสำเร็จล่าช้ากว่ากำหนด

จากใบอนุญาตที่ได้รับมีความล่าช้า หรือความล่าช้าในด้านการพัฒนาโครงการที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน ใบอนุญาตที่สำคัญในการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้รับครบถ้วนแล้ว อย่างไรก็ตามในกรณีที่โครงการสำเร็จล่าช้ากว่ากำหนด บริษัท อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัท อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 21 มกราคม 2568 WIE มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 2 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

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

หมายเหตุ: *จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัทของ WIE

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2567 WIE มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

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

ที่มา: แบบ บอจ.5 ของ WIE

ทั้งนี้ ณ วันที่ 11 เมษายน 2567 WORLD มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	รองศาสตราจารย์ นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์	5,350,000,000	73.32
2	นาย แก้วขวัญ จิยะจันทร์	250,000,000	3.43
3	นาย ขวัญแก้ว จิยะจันทร์	230,000,000	3.15
4	นาย กฤษฎา ตันเปาว์	225,987,000	3.10
5	นาย จิตรภัทร อิศรางกูร ณ อยุธยา	225,810,700	3.09

	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
6	นาง เพ็ญศรี วันไชย	200,238,540	2.74
7	นางสาว ณิชก จิยะจันทร์	150,000,000	2.06
8	นางสาว หนึ่งชนก จิยะจันทร์	150,000,000	2.06
9	นาง วราพรรณ ตันเปาว์	70,000,000	0.96
10	นาย ไพโรจน์ พาณิชย์กุล	34,264,000	0.47
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	410,455,459	5.63
	รวม	7,296,755,699	100.00

ที่มา : SETSMART

งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	78.19	15.96	1.53	0.23	1.00	0.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.05	0.01	0.33	0.05	0.52	0.05
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน ¹	-	-	-	-	32.81	3.22
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00	10.00	1.52	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	191.77	39.16	395.57	60.29	821.80	80.61
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.61	0.12	0.47	0.07	0.28	0.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	270.62	55.26	407.91	62.17	856.42	84.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน	3.63	0.74	3.63	0.55	12.18	1.19
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	206.02	42.06	234.05	35.67	140.16	13.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.49	1.94	10.50	1.60	10.77	1.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	219.14	44.74	248.18	37.83	163.11	16.00
รวมสินทรัพย์	489.76	100.00	656.08	100.00	1,019.53	100.00
หนี้สิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ²	-	-	-	-	196.00	19.22
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2.20	0.45	51.19	7.80	165.13	16.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ²	-	-	-	-	10.71	1.05
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ³	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
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 ²	-	-	-	-	82.57	8.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ²	-	-	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
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
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
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	249.04	50.85	298.36	45.48	193.00	18.93
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	489.76	100.00	656.08	100.00	1,019.53	100.00

หมายเหตุ: ¹เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน เกิดจาก WIE มีการจ่ายชำระค่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (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 โดยคาดว่าจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนที่เหลือ ภายในปี 2568 ทั้งนี้ WIE มีการชำระค่าที่ดินเพิ่มเติมไป 100.00 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม 2568 ที่ผ่านมา และเหลือชำระอีกครั้งจำนวน 338.13 ล้านบาท ในเดือนพฤศจิกายน 2568

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

³รายได้รับล่วงหน้าจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 213.59 ล้านบาท เกิดจาก WIE ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ซื้อจำนวน 2 ราย ซึ่งแบ่งเป็นรายได้รับล่วงหน้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 จำนวน 153.59 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้รับล่วงหน้าของพื้นที่ขายแปลง A7 และ A9 และของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 60.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ที่ได้มีการจัดทำสัญญากับผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

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

หมายเหตุ: 'ขาดทุนจากการลดมูลค่าจำนวน 89.28 ล้านบาท เนื่องจาก WIE ได้ประเมินมูลค่าระบบสารสนเทศ โดยใช้วิธีกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ทั้งนี้ผลการดำเนินงานของ WIE หากไม่รวมรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีผลขาดทุนเนื่องในช่วงแรก WIE ไม่สามารถให้บริการจำหน่ายน้ำประปาและบำบัดน้ำเสียได้เองในช่วงแรก เนื่องจากระบบสารสนเทศของ WIE ไม่สามารถผลิตและให้บริการได้มีประสิทธิภาพ จึงทำให้ WIE ต้องรับน้ำประปามาเพื่อจำหน่ายภายในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีต้นทุนน้ำประปาที่สูง จึงทำให้อัตรากำไรจากการให้บริการระบบสารสนเทศของ WIE ไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายภายใน WIE โดย ณ ปัจจุบัน WIE สามารถให้บริการผลิตและจำหน่ายสารสนเทศได้แล้ว

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

● รายได้

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

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

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้จากการให้บริการ

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

รายได้อื่น

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

● **ต้นทุนขายและการให้บริการ**

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

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

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

ต้นทุนบริการ

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

● **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
รวม ค่าใช้จ่าย	7.68	100.00	17.20	100.00	100.25	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67

ขาดทุนจากการลดมูลค่า

ในปี 2567 WIE มีผลขาดทุนจากการลดมูลค่าจำนวน 89.28 ล้านบาท โดยทั้งหมดเป็นการขาดทุนจากการตั้งค่างของมูลค่าโครงการลงทุนในระบบสาธารณูปโภค นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ของ WIE เนื่องจาก WIE เริ่มดำเนินการติดตั้งระบบประปาในเดือนสิงหาคม 2565 และเริ่มให้บริการจำหน่ายน้ำประปาในเดือนตุลาคม 2566 อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤศจิกายน 2567 ระบบประปาของ WIE ประสบปัญหาในด้านกำลังการผลิตและคุณภาพน้ำที่ยังไม่ได้มาตรฐาน ส่งผลให้ไม่สามารถรองรับความต้องการใช้น้ำของผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้อย่างเพียงพอ WIE จึงได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยการจัดสรรน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคเพื่อนำมาจัดส่งให้กับลูกค้าโดยตรง เพื่อรักษาความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจและหลีกเลี่ยงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการผลิตของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 การประเมินมูลค่าทางบัญชีในช่วงเวลาดังกล่าว จึงสะท้อนจากมูลค่ากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 WIE ได้ดำเนินการปรับปรุงระบบผลิตน้ำประปาจนได้มาตรฐานและได้รับใบอนุญาตระบบผลิตประปาจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ส่งผลให้ WIE สามารถกลับมาให้บริการจำหน่ายน้ำประปาและเริ่มรับรู้รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมได้อีกครั้ง

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 ซึ่งสอดคล้องกับการกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงินลดลง 1.27 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 37.37 จากปีก่อนหน้า

- **กำไร (ขาดทุน) สุทธิ**

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

- **ฐานะทางการเงิน**

- **สินทรัพย์รวม**

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

1.5 **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน**

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน สำหรับการเข้าทำรายการ จะมีจำนวนไม่เกินกว่า 1,161.00 ล้านบาท ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามข้อ 3 และข้อ 4 โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด จำนวน 370.00 ล้านบาท เมื่อรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE เสร็จสมบูรณ์ และจะชำระเงินลงทุนในส่วนที่เหลือตามแผนลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขาย ประมาณ 730.50 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 ของปี 2569 อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทฯ สามารถระดมทุนผ่านการ

เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (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 ที่ปรับปรุงโครงสร้างเงินทุนให้สอดคล้องกับการดำเนินงานดังกล่าว)

1.6 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

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

บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ตามที่ที่ปรึกษาแนะนำ ซึ่งสามารถประเมินมูลค่าได้ 372.98 ล้านบาท โดยเป็นการปรับปรุงมูลค่าที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ตามงบการเงินประจำปี 2567 ในส่วนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในการกำหนดกรอบราคาสูงสุดก่อนการเจรจาต่อรองกับผู้ขาย เนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี สามารถสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ WIE ถือครองอยู่ในปัจจุบัน เป็นวิธีที่มีความชัดเจนและมีความเป็นไปได้สูง ที่สามารถวัดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 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 ทั้งนี้การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ที่จัดทำโดยที่ปรึกษา (มูลค่า 372.98 ล้านบาท) และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (มูลค่า 574.75 ล้านบาท) มีความแตกต่างกัน จากการที่ที่ปรึกษา ถือว่ารายการปรับปรุงมูลค่าที่ดิน อาทิ รายการส่วนปรับปรุงที่ดิน และรายการขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดิน เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าที่ดินตามบัญชี ขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เลือกพิจารณามูลค่าที่ดินตามบัญชีเพียงแหล่งเดียว

นอกจากการเลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีข้างต้น บริษัทฯ ยังได้พิจารณาถึงประโยชน์และความคุ้มค่าเงินลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ทั้งในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณอื่นๆ โดยในด้านคุณภาพการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐานและต่อยอดธุรกิจหลักเดิมด้านการดูแลระบบน้ำ ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ เชี่ยวชาญ อันจะก่อให้เกิด Synergy และสามารถสร้างรายได้ประจำในระยะยาว (Recurring Income) นอกจากนี้โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ซึ่งมีฐานลูกค้าอยู่แล้ว จะช่วยเสริมความแข็งแกร่งและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจให้กับบริษัทฯ ในการพัฒนาและขยายธุรกิจอย่างยั่งยืนในอนาคต

สำหรับปัจจัยที่ใช้พิจารณาเชิงปริมาณนั้น บริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ภายใต้สมมติฐานที่ผ่านการพิจารณาแล้ว โดยบริษัทฯ มีรายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการพิจารณา ดังต่อไปนี้

สมมติฐานของบริษัท	รายละเอียด
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 – ส่วนที่เหลือ :	
ระยะเวลาการจำหน่ายพื้นที่	ปี 2568 – 2569
ราคาขายเฉลี่ยต่อไร่ (ล้านบาท)	6.77
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2:	
ระยะเวลาการจำหน่ายพื้นที่	ปี 2568 – 2572 (ระยะเวลา 5 ปี)
ราคาขายเฉลี่ยต่อไร่ (ล้านบาท)	8.00

พบว่าโครงการมีอัตราผลตอบแทน (IRR) เท่ากับร้อยละ 26.28 และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ประมาณ 4.10 ปี โดยคาดว่าจะสามารถจำหน่ายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ได้หมดภายในระยะเวลา 5 ปี อีกทั้งบริษัทมั่นใจว่าการลงทุนในครั้งนี้จะสามารถสร้างผลตอบแทนได้ในระยะยาวจากการจำหน่ายที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ซึ่งบริษัทฯ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญ อีกทั้งจากการพิจารณาของบริษัทฯ การลงทุนในครั้งนี้มีระยะเวลาคืนทุนในเวลาอันสั้น รวมถึงบริษัทฯ เล็งเห็นว่าพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 นั้นได้รับความสนใจจากลูกค้าหลายราย โดยมีลูกค้าซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำในไทยและต่างประเทศที่มีศักยภาพเข้ามาเยี่ยมชมและสอบถามข้อมูลเบื้องต้นในพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 หลายราย แสดงให้บริษัทเห็นถึงแนวโน้มในการจำหน่ายที่ดินได้ครบทั้งพื้นที่ได้ในระยะเวลาที่บริษัทคาดการณ์

1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

- การกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2568 และโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 ที่อาจมีความไม่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับความรวดเร็วในการพัฒนาโครงการ และความสามารถในการจำหน่ายพื้นที่ของโครงการในอนาคต
- เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ถือเป็นธุรกิจให้บริการต่อเนื่อง ภายหลังการขายพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งการต่อยอดธุรกิจในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว และมั่นคง โดยบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้านระบบบำบัดน้ำ (Water Treatment System) ด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของทีมวิศวกรช่างเทคนิค ส่งผลให้บริษัทฯ มีความพร้อมให้บริการในด้าน ออกแบบ ประกอบ ติดตั้ง ปรับปรุงซ่อมแซม และบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำบริสุทธิ์และน้ำเสีย รวมถึงระบบนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle water) และระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งให้เทียบเท่าน้ำอุปโภค ดังนั้นการเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE ซึ่งดำเนินธุรกิจโครงการนิคมอุตสาหกรรม จึงเป็นการสร้างโอกาสขยายธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรม มีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียในโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทฯ เชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัทฯ มีความพร้อมที่สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยบริษัทฯ มีความพร้อมใน

บริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วย กลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขาย ที่รองรับการขยายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น 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

1.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 1,100.50 ล้านบาท ผ่านกระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,100.50 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน (ทั้งนี้ LOI เป็นเพียงการแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่านั้น ไม่มีเงื่อนไขบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ด้วยราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในมูลค่า 500 ล้านบาท ตามที่ได้รับแจ้งความประสงค์จากผู้ถือหุ้นบางส่วน บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ต่อไป โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการหารือเบื้องต้นกับสถาบันการเงินแล้ว ถึงความเป็นไปได้ในการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมจำนวน 590.50 ล้านบาท ซึ่งสถาบันการเงินมีการแจ้งกลับว่าเป็นไปได้ที่จะสนับสนุนทางการเงินสำหรับโครงการรวมถึงบริษัทฯ อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วนเพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

1.9 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 โดยใช้วิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการ

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

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ โดยบริษัทฯ จะต้องพอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและฐานะทางการเงินของ WIE ซึ่งจะต้องไม่มีประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงคงค้าง รวมถึงประเด็นด้านทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ที่ไม่แสดงให้เห็นถึงเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการประกอบธุรกิจในอนาคตของ WIE โดยบริษัทฯ และ WORLD ต้องพยายามดำเนินการให้เงื่อนไขข้างต้นสำเร็จล่วงก่อนวันทำการซื้อขาย 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)	รายละเอียดต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แปลง A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2567 อยู่ 5.67 ล้านบาท ซึ่งไม่ทราบสาเหตุ (มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 30.46 ล้านบาท)	ชช อยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติม โดยปัจจุบันสามารถตรวจสอบและกระทบยอดข้อมูลต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบันได้อย่างครบถ้วน อย่างไรก็ตาม สำหรับข้อมูลต้นทุนที่เกิดขึ้นก่อนปี 2565 ยังไม่สามารถตรวจสอบและกระทบยอดรายการเพิ่มขึ้นและรายการตัดขายตาม Cost Sheet ของโครงการได้ทั้งหมด ส่งผลให้มูลค่าของต้นทุนคงเหลือประมาณ 3 ล้านบาท กล่าวคือมีการบันทึกมูลค่าตามบัญชีต่ำกว่าความเป็นจริงประมาณ 3 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องปรับปรุงงบการเงิน โดยบันทึกค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในงวดปี 2568 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ WIE ในจำนวนดังกล่าว ทั้งนี้ เบื้องต้นบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างดังกล่าวอยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของ WIE ซึ่งคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2567
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	ส่วนของที่ดินมีการรายการปรับปรุงเกิดขึ้น ซึ่งไม่สามารถตรวจสอบที่มาของมูลค่าที่ดินได้ เนื่องจากไม่ทราบหลักการปันส่วนต้นทุนที่ดินแปลงดังกล่าว (มูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่บันทึกไว้ตามงบการเงินปี 2567 เท่ากับ 57.77 ล้านบาท)	WIE ส่งข้อมูลให้ผู้ตรวจสอบ ชช แล้ว และปัจจุบัน ผู้ตรวจสอบ ชช สามารถเช็คที่มาของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ของ WIE ได้ตรงตามที่ดินที่บันทึกในงบการเงิน

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	รายละเอียดต้นทุนขายแปลง A1 และ A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน 14.08 ล้านบาท โดยต้นทุนขายตามมูลค่าตามบัญชีปี 2566 เท่ากับ 76.87 ล้านบาท	WIE ส่งข้อมูลให้ผู้ตรวจสอบ ซช แล้ว และปัจจุบัน ผู้ตรวจสอบ ซช สามารถเช็คที่มาของต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ WIE ได้ตรงตามที่บันทึกในงบการเงิน
ผลการดำเนินงาน (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่อเนื่อง เนื่องจากไม่ได้มีการขายและโอนที่ดินอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยในปี 2565 – 2567 มีการโอนขายเฉพาะปี 2566 - รายได้จากการขายน้ำประปายังไม่คงที่ เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการให้บริการน้ำประปาของนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 1 ในปี 2566 ระบบการผลิตจึงยังไม่คงที่ ซึ่งมีการปรับปรุงในปี 2567 แล้ว	FVC รับทราบในเรื่องที่เกิดขึ้นว่าเป็นผลประกอบการในอดีต ซึ่งอยู่ในระหว่างการกำกับดูแลของ WORLD ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการ FVC จะกำกับและติดตามแผนการดำเนินงานของ WIE อย่างสม่ำเสมอ

สรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของ WIE

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
การตัดหนี้สูญ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง-สูง)	ปี 2565 WIE ได้ดำเนินการตัดหนี้สูญของเงินให้กู้ยืมกรรมการและดอกเบียค้างรับจากกรรมการ จำนวนทั้งสิ้น 161.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมในช่วงปี 2560	WIE ชี้แจงว่าเป็นการตัดหนี้สูญของปี 2560 และเป็นหนี้สินตั้งแต่ก่อนที่ WORLD จะเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้น โดยมีการตั้งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องห้ามแล้ว ทั้งนี้ FVC มีการสอบถามผู้ตรวจสอบ ซช แล้วว่าสามารถตัดหนี้สูญได้ในทางบัญชี และมีการกำหนดเป็นค่าใช้จ่ายต้องห้ามแล้ว ซึ่งอยู่ในวิสัยที่สามารถดำเนินการได้ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการปิดความเสี่ยงของผู้ซื้อ ในสัญญาซื้อขายหุ้นมีการกำหนดให้ผู้ขายรับรองเกี่ยวกับภาระหนี้สินและความรับผิดชอบ หากผิดจากที่รับรองไว้ จะมีการชดเชยค่าเสียหายและบทปรับที่กำหนดไว้ในสัญญา
การให้บริการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้ารายหนึ่ง (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	จากบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 1 กับลูกค้ารายหนึ่ง กำหนดว่าลูกค้ารายดังกล่าวตกลงจะชำระค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกและค่าบริการสาธารณูปโภคโดยชำระเป็นรายเดือน ทุกๆ วันที่ 1 ของเดือน ผู้ตรวจสอบนักกฎหมายกรุงเทพไม่พบสัญญาเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการสาธารณูปโภคระหว่าง WIE และลูกค้า และได้รับแจ้งว่า WIE ไม่มีการทำสัญญาดังกล่าวกับลูกค้า	WIE ชี้แจงว่าลูกค้ารายดังกล่าวมีการใช้บริการน้ำประปาและการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งมีการเรียกเก็บเงินทุกเดือน และชำระเงินตามเวลา ซึ่งเป็นลูกค้าที่มีสถานะทางการเงินที่ดี FVC จึงไม่มีประเด็นกับการให้บริการลูกค้ารายดังกล่าว ปัจจุบัน WIE ได้อยู่ระหว่างการเจรจาเกี่ยวกับลูกค้ารายดังกล่าวให้ตกลงทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค กับ WIE
โฉนดที่ดินของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 (ระดับความเสี่ยงต่ำ)	เนื่องจากที่ดิน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 70429, 70431 และ 22901 เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น จึงควรให้ WIE ดำเนินการขอรังวัดที่ดินและจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดและ/หรือ ทำการตรวจสอบขนาดและเนื้อที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WIE อีกครั้งก่อนการเข้าซื้อหุ้น	ในทางปฏิบัติ หลังจากที่ได้รับอนุญาตผังแม่บทของนิคม ผู้จัดทำนิคมอุตสาหกรรมจะต้องมีการรวบรวมที่ดิน และแบ่งแปลงเพื่อขาย โดยปัจจุบันยังอยู่ในการรวบรวมซื้อที่ดินตามสัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งยังอยู่ในการรอโอนที่ดินแปลงใหญ่ให้ครบ แล้วจึงดำเนินการแบ่งแปลง ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนที่ดินส่วนน้อยได้ ทั้งนี้ หากดำเนินการรังวัดที่ดินและจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนด จะทำให้เกิดความยุ่งยากในการดำเนินการ และกระทบกับแผนงานได้ FVC รับทราบและมีความเห็นว่ามีความยุ่งยากในทางปฏิบัติ และปัจจุบันตามโฉนดที่ดินมีการระบุกรรมสิทธิ์ของที่ดินเป็นสัดส่วนที่ชัดเจนอยู่แล้ว ดังนั้น จะดำเนินการตามที่ได้ตรวจสอบนักกฎหมาย

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
		กรุงเทพมหานคร โดย FVC จะตรวจสอบขนาดและเนื้อที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WIE อีกครั้งก่อนการโอนหุ้น เพื่อให้มั่นใจก่อนการรับโอนหุ้น
การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม เวลด์ (ลำพูน) 2 (ระดับความเสี่ยงต่ำ)	• นิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 ยังไม่ปรากฏว่ามีประกาศคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในราชกิจจานุเบกษา ให้จัดตั้งให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น นิคมอุตสาหกรรมเวลด์(ลำพูน) 2 จึงยังไม่ถือเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมาย	นิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 2 ให้จัดตั้งให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม โดยประกาศเป็นประกาศคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในราชกิจจานุเบกษาแล้ว
การเดินสายไฟผ่านที่ สาธารณะ (ระดับความเสี่ยงต่ำ-ปานกลาง)	• กรณีที่ WIE มีการเดินสายไฟผ่านที่ดินสาธารณะเพื่อเชื่อมต่อระบบไฟฟ้า จะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน	เนื่องจาก WIE มีการสอบถามการเดินสายไฟฟ้าผ่านกับทางเทศบาลตำบลมะเขือแจ้ จังหวัดลำพูน ซึ่งมีข้อสรุปว่าไม่ได้มีการวางเสาไฟฟ้า มีเพียงสายไฟฟ้าผ่าน ซึ่งไม่ต้องขออนุญาต อย่างไรก็ตาม ตามหลักการความระมัดระวัง FVC จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น เพื่อให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสี่ยงจากการที่ WIE ผ่าฝืนใช้ที่ดินของสาธารณะ โดยที่ไม่มีสิทธิครอบครอง หรือไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเข้าลงทุน
การขออนุญาตสร้างทาง ถนน หรือสิ่งใดในเขตจาก เพื่อเป็นทางเข้า-ออกทาง หลวง (ระดับความเสี่ยงต่ำ-ปานกลาง)	• นิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่ -ลำปาง (ทางหลวงหมายเลข 11) ซึ่งได้รับอนุญาตการทำทางเชื่อมกับทางหลวงแล้ว แต่ผู้ยื่นขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดาท่านหนึ่ง	WIE จะมีการจัดทำบันทึกข้อตกลงการไม่ขอเพิกถอนหนังสือขออนุญาตก่อสร้างเชื่อมทางเข้า-ออกในเขตทางหลวง ระหว่างบุคคลธรรมดา และ WIE เพื่อรับรองว่าผู้ยื่นขออนุญาตที่เป็นบุคคลธรรมดาได้รับมอบอำนาจในการดำเนินการแทน WIE ในตอนนั้น และจะไม่เพิกถอนหนังสือขออนุญาต อย่างไรก็ตาม FVC จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อให้ผู้ขายให้คำรับรองและการรับประกันว่า WIE ไม่ได้มีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ในการขออนุญาตและการได้รับอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งใดในเขตทางหลวงเพื่อเป็นทางเข้า-ออกทางหลวง ซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเข้าลงทุน
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ระดับความเสี่ยงปานกลาง-สูง)	• WIE ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเทศบาล จำนวน 2 ใบ ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) 1 ซึ่งอาจมีการขออนุญาตเพิ่มเติมเข้ามา เนื่องจาก WIE ได้แจ้งว่า ก่อ. อนุมัติแปลนแม่บท และ ไม่มีการออกใบอนุญาตรับรองก่อสร้างอาคารอีก	FVC จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อให้ผู้ขายให้คำรับรองและการรับประกันว่าใบอนุญาตที่สำคัญ รวมถึงการก่อสร้างอาคารมีอยู่ครบถ้วนแล้ว สำหรับการดำเนินการธุรกิจ
ตัวสัญญาใช้เงิน (ระดับความเสี่ยงสูง)	• ตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่กรรมการของ WIE และ WORLD รวมถึงบริษัทในเครือ จำนวนรวมทั้งสิ้น 154 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ซึ่งมีกำหนดชำระคืนหนี้ภายใน 3 ปี หลังจากวันที่ทำการโอนหุ้น WIE แล้วเสร็จ	WIE จะทยอยชำระคืนหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ผู้ให้กู้แต่ละรายตามวันที่ครบกำหนดชำระ ทั้งนี้ตามร่างสัญญาซื้อขายหุ้น ได้ระบุไว้ว่า WIE สามารถยึดวันกำหนดชำระหนี้ออกไปได้ โดยจะชำระภายใน 3 ปีหลังจากวันที่ทำการโอนหุ้น WIE แล้วเสร็จ ซึ่งถือเป็นประโยชน์กับทาง FVC ในฐานะผู้ซื้อ
คดีความของ WORLD (ระดับความเสี่ยงปานกลาง-สูง)	• WORLD มีคดีความที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่งต่อศาลยุติธรรมที่เกี่ยวข้องจำนวน 13 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมกันทั้งสิ้น 139,945,973.79 บาท	คดีความที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับเฉพาะกับ WORLD และ ไม่มีความเกี่ยวข้องทางกฎหมายกับ WIE แต่อย่างใด ทั้งนี้ ปัจจุบัน คดีความ 7 คดี มีการยกฟ้องแล้ว เหลืออยู่เพียง 6 คดี ซึ่งเหลือทุนทรัพย์ประมาณ 97 ล้านบาท โดยคดีความที่เหลืออยู่ ไม่ได้มีการพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นของ WIE แต่อย่างใด นอกจากนี้

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
		การขายหุ้นในครั้งนี้ จะระบุงการซื้อขายหุ้นให้ระบุว่า หุ้นที่ซื้อขายจะต้องปลอดจากภาระ หรือการรับผิดชอบ ทั้งปวง
นโยบายและประกาศ เกี่ยวกับด้านบุคลากร (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	- ข้อบังคับการทำงานในเรื่องการร้องทุกข์ยังไม่ครบถ้วนตามที่ พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานกำหนด - การหักเงินเดือนหรือค่าจ้างเพื่อชำระคืนเงินยืมเป็นรายเดือน ตามสัญญาที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ย อาจไม่สอดคล้อง กฎหมาย เนื่องจากการเก็บดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ซึ่งถือว่าไม่เป็นประโยชน์แก่ลูกจ้าง - WIE ใช้ประกาศเรื่องสวัสดิการของพนักงาน ฉบับเดียวกับ WORLD ขัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยควรต้อง มีประกาศสวัสดิการของพนักงานของ WIE เอง	WIE แก้ไขนโยบายและประกาศเกี่ยวกับด้าน บุคลากรให้ถูกต้องตามกฎหมาย เรียบร้อยแล้วใน เดือนมิถุนายน 2568

จากตารางสรุปประเด็นข้างต้น พบว่ายังคงเหลือประเด็นที่อยู่ระหว่างติดตาม 1 ประเด็น ซึ่งเป็นประเด็นทาง
บัญชี ซึ่งควรต้องชี้แจงให้ทั้งผู้ตรวจสอบ ชช และบริษัท เข้าใจและทราบที่มาของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขาย เพื่อจะได้สามารถเข้าใจงบการเงินของ WIE และติดตามความเหมาะสมและถูกต้อง
ของการปิดบัญชีของ WIE ได้

นอกจากนี้ กรรมการ WIE ชุดเดิมต้องลาออก และกรรมการใหม่ที่บริษัทฯ กำหนดต้องได้รับการแต่งตั้ง พร้อม
ทั้งมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจการบริหารและการเบิกถอนเงินตามที่บริษัทฯ กำหนด โดยการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น
สามัญ WIE ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD และบริษัทฯ ตลอดจน
หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ได้กำหนดระยะเวลาเบื้องต้น สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ไว้
ดังนี้

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

หมายเหตุ: 1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 และ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทชำระ
เงินมัดจำจำนวน 10.00 ล้านบาท ในวันทำสัญญาจะซื้อขายหุ้นสามัญ WIE ต่อมาภายหลังบริษัทและ WORLD ได้มีการตกลงกันใหม่เพิ่มเติมว่าจะ
ชำระเงินค่าซื้อขายหุ้นทั้งหมดจำนวน 370.00 ล้านบาทภายในทำการซื้อขายหุ้นแทน โดยจะยังไม่มีการชำระเงินมัดจำก่อนวันทำสัญญาหรือในวันเข้าทำ
สัญญาแต่อย่างใด

จากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้มีการตกลงกัน กรณีที่บริษัทพบว่า มีประเด็นทางกฎหมายและทางการเงินอื่นใดที่
ไม่เป็นที่พอใจ บริษัทจะต้องแจ้งเหตุผลให้ WORLD รับทราบและเห็นด้วยในผลการตรวจสอบดังกล่าว เพื่อแสดงว่าไม่
พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมาย และการเงินของ WIE ดังกล่าว เกิดจาก
เหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE หรือกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดไม่สำเร็จ
หรือไม่ได้รับการผ่อนผัน ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของบริษัทและ WORLD ตามสัญญาฯ เป็นอันสิ้นสุดลง
และทั้งสองฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบต่อกัน

ทั้งนี้ แม้รายงานสรุปประเด็นทางการเงินข้างต้นยังมีประเด็นคงค้างที่มีความเสี่ยงปานกลางอยู่ 2 ประเด็น
อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลต่างของต้นทุน
คงเหลือประมาณ 3 ล้านบาทนั้น อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้เมื่อเปรียบเทียบกับกับสินทรัพย์รวมของ WIE ซึ่งคิด

เป็นไม่เกินร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างที่เกิดขึ้น ไม่ได้มีค่าที่สูง และผลกระทบต่อการเงินที่อาจจะเกิดขึ้นอยู่ในระดับที่ไม่ได้มีนัยสำคัญ บริษัทจึงเห็นว่าควรตัดสินใจดำเนินการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นเพื่อเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ต่อไป

นอกจากนี้ แม้ผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน จะไม่ถือเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นนี้ บริษัทก็ได้ติดตามประเด็นระบบควบคุมภายในของ WIE ผ่านการสอบทานรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE ฉบับล่าสุด ที่ได้ผ่านการตรวจสอบภาคสนามจากบริษัท เอซีซี คอนซัลติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 – 31 มกราคม 2567 ทั้งนี้รายงานดังกล่าว ไม่พบรายการระบบควบคุมภายในของ WIE ที่เป็นสาระสำคัญจนอาจกระทบต่อมูลค่ากิจการในอนาคต ที่ต้องปรับปรุง อย่างไรก็ตามบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทอีกครั้ง ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ

1.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัท เห็นควรอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ดังกล่าว มีความจำเป็นและความสมเหตุสมผล และเป็นการทำธุรกรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงมีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม แม้บริเวณตอนกลางของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จะมีพื้นที่บางส่วนเป็นที่ตั้งของฉาปนกิจสถานสาธารณะ (ฉาปนสถานบ้านศรีดอนตัน) แต่การมีอยู่ของสถานที่ดังกล่าว ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม หรือแผนการพัฒนาและจำหน่ายพื้นที่ภายในโครงการแต่อย่างใด บริษัท จึงไม่มีแผนย้ายฉาปนกิจสถานสาธารณะ หรือจัดหาที่ดินทดแทน รวมถึงไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อย้ายสถานที่ดังกล่าวแต่อย่างใด ทั้งนี้ เพื่อการจัดการพื้นที่ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ บริษัท ได้วางแผนจัดให้มีแนวกันชนโดยรอบพื้นที่ดังกล่าว กว้างไม่น้อยกว่า 30 เมตร แบ่งเป็นแนวกันชนของโครงการจำนวน 20 เมตร และแนวกันชนของเขตอุตสาหกรรมที่ประชิดกับพื้นที่ฉาปนกิจสถานอีกไม่น้อยกว่า 10 เมตร ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น การล้อมรั้วบริเวณแนวกันชนใกล้กับพื้นที่ฉาปนกิจสถานสาธารณะ บริษัท ได้ประเมินงบประมาณไว้ไม่เกิน 2 ล้านบาท ครอบคลุมระยะทางรอบพื้นที่ประมาณ 300 เมตร และทางเชื่อมอีกประมาณ 1 กิโลเมตร ในอัตราค่าก่อสร้างประมาณ 1,000 บาทต่อเมตร โดยใช้รั้วเหล็กตาข่ายสำเร็จรูป (Wire Mesh) ซึ่งงบประมาณดังกล่าวได้จัดเตรียมไว้แล้วในรายการค่าใช้จ่ายของแนวกันชน นอกจากนี้ชุมชนที่ใช้พื้นที่ฉาปนกิจสถานยังมีมิตรร่วมกับบริษัท ในการงดการจุดตะไลไฟในพิธีฉาปนกิจ และเปลี่ยนเป็นการจุดไฟแบบน้ำตกแทน เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนและภาคอุตสาหกรรมโดยรอบ อีกทั้งบริษัท จะดำเนินการปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณโดยรอบให้มีความร่มรื่น สวยงาม และปรับปรุงเส้นทางเข้า-ออกที่ใช้ร่วมกันระหว่างโครงการและฉาปนกิจสถาน ให้มีความสะดวกต่อการสัญจรตามที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

ดังนั้นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ฉาปนกิจสถานสาธารณะ จึงมีเพียงการจัดการด้านภูมิทัศน์และแนวกันชนที่รวมอยู่ในงบประมาณลงทุนของบริษัท แล้ว โดยไม่ได้มีการรื้อถอนหรือโยกย้ายแต่อย่างใด

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นที่ปรึกษา ทั้งในด้านมูลค่าและวิธีการประเมินมูลค่าผ่านวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ที่มีความชัดเจน เป็นไปได้สูง และสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ WIE ที่ถือครองอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ WIE จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และอาจส่งผลให้บริษัท เผชิญกับความเสี่ยงสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตเพิ่มเติม ทั้งในด้าน การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประสานงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) และการบริหารโครงการอื่น ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าความเสี่ยงดังกล่าว สามารถบริหารจัดการได้แม้การพัฒนาโครงการนิคม

อุตสาหกรรม จะเป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ แต่ส่วนหลักคือการวางระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า ถนน และการจัดสรรพื้นที่ ซึ่งบริษัท มีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคมสำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัท มีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัท ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน รวมถึงสินทรัพย์ในส่วนที่ดินรอยขายของ WIE ยังได้รับใบอนุญาตสำคัญที่เพียงพอต่อการจัดสรรที่ดินเพื่อขายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม อาทิ สัญญาร่วมดำเนินการนิคมจาก กนอ. นอกจากนี้ WIE ยังมีการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ส่งผลให้ความเสี่ยงผลกระทบเชิงลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท อยู่ในระดับจำกัด ทั้งนี้โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ที่อยู่ภายใต้การบริหารของ WIE ถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการขายและเติบโตในอนาคต ตามนโยบายการสนับสนุนการย้ายถิ่นฐานการผลิตมายังประเทศไทยของภาครัฐ เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว อีกทั้งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ถือเป็นการกระจายรายได้ของบริษัท ให้มีความหลากหลายครอบคลุมในหลายธุรกิจ ที่ช่วยลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักอยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง รวมถึงการเข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม อาจสนับสนุนธุรกิจระบบบำบัดน้ำเสียของบริษัท ผ่านการขยายฐานลูกค้า ไปสู่กลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ทั้งกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมที่ดำเนินงานแล้วในปัจจุบัน และกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมอื่น ที่ซื้อที่ดินนิคมในอนาคต ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะก่อให้เกิดประโยชน์ระยะยาวต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจว่า WIE ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัท จะสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยรวม บริษัท จะกำหนดให้ WIE ดำเนินการตามมาตรฐานและข้อบังคับที่ กนอ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมทั้งภายหลังการเข้าทำรายการเสร็จสิ้น บริษัท จะส่งกรรมการและผู้บริหารเข้าไปกำกับดูแล WIE รวมทั้งรับโอนพนักงานทั้งหมดของ WIE ที่อยู่ภายใต้การกำกับของ WORLD มาอยู่ภายใต้การกำกับของบริษัท แทน นอกจากนี้บริษัท และ WORLD จะมีการติดต่อประสานงานเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปได้อย่างราบรื่นในช่วงระหว่างการเปลี่ยนผ่าน สำหรับระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำบัญชี บริษัท มีทีมงานดูแลบริษัทย่อยที่จะช่วยประสานงานและกำกับให้การดำเนินงานเป็นไปตามมาตรฐานของบริษัท รวมทั้งจะจัดจ้างผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรายเดียวกับผู้สอบบัญชีของบริษัท มาตรวจสอบบัญชีของ WIE ด้วยเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสมและยอมรับได้

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

1.11 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 1.10

- ไม่มี -

2 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้รับไว้ในสารสนเทศนี้ และในเอกสารอื่นที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง และได้ขอรับรองว่าข้อมูลใน สารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่มีข้อความอันเป็นเท็จ ไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิด และไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งใน สารสำคัญ ตามมาตรา 89/7 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

3 รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ทำให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ คุณสมบัติของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระการถือหุ้นและความสัมพันธ์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกับบริษัทฯ และคู่กรณีที่เกี่ยวข้อง คำยินยอมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้เผยแพร่ความเห็น และวันที่ให้ความเห็น

บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษา” และ/หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE โดยที่ปรึกษา ไม่ได้ถือหุ้นและไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และ/หรือ คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้ที่ปรึกษา ยินยอมให้เผยแพร่รายงานความของที่ปรึกษา ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2568

4 ภาระหนี้สินของบริษัทฯ

4.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้ว และยังมีได้ออกจำหน่าย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติ และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่เห็นสมควร

- ไม่มี -

4.2 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 71.87 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 46.52 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 25.36 ล้านบาท โดยมีโฉนดที่ดิน และบัญชีเงินฝากเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

นอกจากนี้บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว จำนวน 22.54 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 6.13 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 16.41 ล้านบาท โดยมีโฉนดที่ดิน และบัญชีเงินฝากเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

4.3 ยอดรวมมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 60.40 ล้านบาท โดยมีโฉนดที่ดิน และบัญชีเงินฝากเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

4.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

บริษัทฯ อาจมีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 590.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการหารือเรื่องแผนธุรกิจเบื้องต้นกับสถาบันการเงิน และอยู่ในขั้นตอนการจัดเตรียม

ข้อมูลทางการเงิน แผนงานการพัฒนา และประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณา เบื้องต้นของสถาบันการเงิน และเพื่อให้สามารถดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างทันที่ หากพบว่ามี ความจำเป็นภายหลังการระดมทุนอย่างไรก็ดีบริษัทฯ ยังไม่มีข้อผูกพันหรือข้อตกลงกับใคร ๆ ณ ขณะนี้ และการจัดหา เงินทุนจากสถาบันการเงินจะดำเนินการในกรณีที่การระดมทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือ หุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ไม่สามารถระดมทุนได้ครบถ้วนตามเป้าหมายเท่านั้น ทั้งนี้จากการ หารือเบื้องต้นกับสถาบันการเงิน พบว่ามีแนวโน้มที่ดีในการได้รับการสนับสนุนทางการเงิน หากบริษัทฯ มีความ จำเป็นต้องดำเนินการกู้ยืมในอนาคต

5 ข้อมูลของบริษัทฯ

ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ (Water Treatment System) และธุรกิจบริการทางการแพทย์ที่ให้ความสำคัญต่อสุขอนามัยเป็นพิเศษ (Hygienic) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจบริการทางการแพทย์ด้านศูนย์ไตเทียม และคลินิกเวชกรรมเพื่อสุขภาพและความงาม
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107555000091
ที่ตั้งบริษัท	: เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510
ทุนจดทะเบียน	: 282,571,479.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 565,142,959 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 282,571,479.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 565,142,959 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้แยกประเภทธุรกิจ

รายได้รวม	2565		2566		2567		3M/2567		3M/2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ
รายได้จากการดำเนินงาน	769.13	99.10	902.29	92.94	1,046.68	99.45	252.83	99.27	278.89	99.54
ธุรกิจอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบ น้ำ	106.22	13.69	128.80	13.27	112.62	10.70	42.15	16.55	23.12	8.25
ธุรกิจพาณิชย์และที่พักอาศัย	284.95	36.72	317.21	32.68	336.68	31.99	84.81	33.30	86.49	30.87
ธุรกิจบริการทางการแพทย์	377.96	48.70	456.27	47.00	597.38	56.76	125.87	49.42	169.28	60.42
รายได้อื่น	6.96	0.90	68.49	7.06	5.83	0.55	1.87	0.73	1.30	0.46
รายได้รวม	776.09	100.00	970.78	100.00	1,052.51	100.00	254.70	100.00	280.19	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว ประจำงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ของบริษัทฯ

ลักษณะการประกอบธุรกิจหลักของ FVC สามารถแบ่งได้ออกเป็น 3 กลุ่มตามโครงสร้างรายได้ ดังนี้

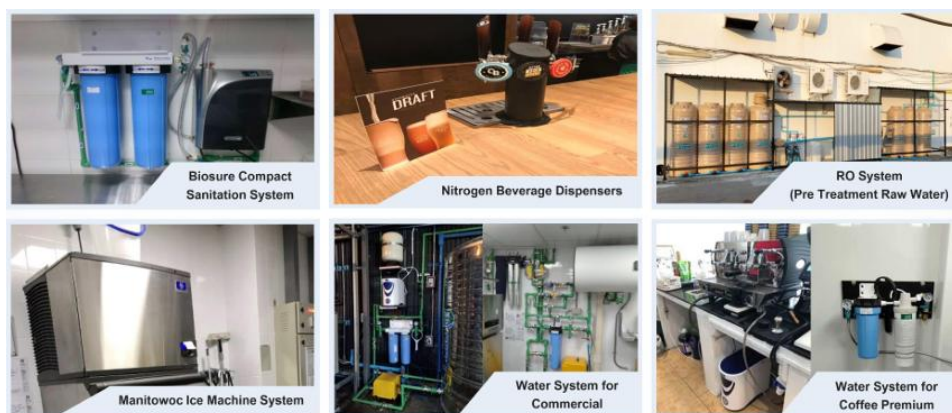
กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำ

นำเข้าและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ ออกแบบ ประกอบและติดตั้งระบบบำบัดน้ำปรับปรุง ซ่อมแซม และบำรุงรักษาผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของระบบบำบัดน้ำ ทั้งระบบบำบัดน้ำให้บริสุทธิ์และระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม ปัจจุบันปรับกลยุทธ์การตลาดเข้าสู่งานโครงการขนาดกลางและขนาดใหญ่ โดยผลิตภัณฑ์ที่จัดจำหน่ายให้กับลูกค้ากลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำ มีตัวอย่างดังนี้



กลุ่มธุรกิจพาณิชย์และที่พักอาศัย

นำเข้าและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำให้บริสุทธิ์ ออกแบบ ประกอบและติดตั้งระบบบำบัดน้ำ ปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้สามารถใช้งานได้ต่อเนื่อง สำหรับลูกค้ากลุ่มธุรกิจร้านอาหาร เครื่องดื่มและที่พักอาศัย รวมถึงจำหน่ายและบำรุงรักษาอุปกรณ์อาหาร (Food Equipment) เช่น ตู้ไอน้ำชาลาเปา (Bun Steamer) เครื่องผลิตน้ำแข็ง (Ice Making Machine) เครื่องจ่ายน้ำหวาน (Fountain Drinks Dispenser) ให้กับร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารจานด่วน ปัจจุบันขยายตลาดไปกลุ่มธุรกิจโรงแรม และเพื่อให้สามารถบริการแก่ลูกค้าที่มีอยู่ทั่วประเทศได้ ปัจจุบัน FVC มีหน่วยบริการทางเทคนิคทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ได้แก่ จังหวัดลำพูน จังหวัดขอนแก่น จังหวัดชลบุรี จังหวัดภูเก็ต และจังหวัดสุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) โดยผลิตภัณฑ์ที่จัดจำหน่ายให้กับลูกค้ากลุ่มธุรกิจพาณิชย์และที่พักอาศัย มีตัวอย่างดังนี้

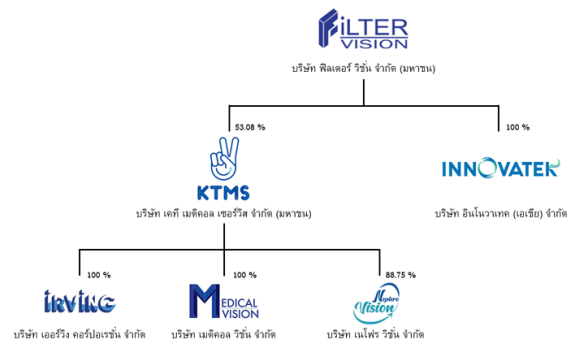


กลุ่มธุรกิจบริการทางการแพทย์

ดำเนินการผ่าน KTMS ซึ่งมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของ FVC โดยประกอบธุรกิจการให้บริการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม (Hemodialysis) ทั้งในรูปแบบคลินิกเวชกรรมเฉพาะทางไตเทียม (คลินิก หรือ Stand Alone) และหน่วยไตเทียมในโรงพยาบาล (หน่วยไตเทียม หรือ Outsource) ในปัจจุบันมีหน่วยไตเทียมจำนวน 33 สาขา (มีจำนวนเครื่องไตเทียม 463 เครื่อง) ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร 2 สาขา ภาคตะวันออกเฉยงเหนือ 16 สาขาภาคตะวันตก 3 สาขาภาคเหนือ 5 สาขา ภาคกลาง 2 สาขา ภาคตะวันออก 2 สาขา และภาคใต้ 3 สาขา โดยผลิตภัณฑ์ที่จัดจำหน่ายให้กับลูกค้ากลุ่มธุรกิจบริการทางการแพทย์ มีตัวอย่างดังนี้



โครงสร้างของบริษัท



ที่มา: รายงานประจำปี 2567

ทั้งนี้รายละเอียดการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยของบริษัทฯ

มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อบริษัทย่อย	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)	ดำเนินธุรกิจการให้บริการฟอกเลือดด้วย เครื่องไตเทียมและระบบผลิตน้ำบริสุทธิ์ สำหรับการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม รวมทั้งการขายและการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการแพทย์อย่างครบวงจรด้วยคุณภาพ และมาตรฐานระดับสากล
บริษัท อินโนวาทেক (เอเชีย) จำกัด	ดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษา ออกแบบ จำหน่ายอุปกรณ์ติดตั้งและซ่อมบำรุง โซลูชันระบบผลิตน้ำและพลังงานสะอาด ด้าน ESG (Environmental, Social, Governance) ให้กับหน่วยงานภาครัฐและเอกชนต่าง ๆ ที่สนใจเรื่อง ESG หรือได้รับผลกระทบจากนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม
บริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ดำเนิน 4 ธุรกิจหลัก ได้แก่ 1.1) ประกอบธุรกิจการให้บริการออกแบบ ติดตั้งระบบผลิตน้ำบริสุทธิ์ ระบบบำบัดสำหรับน้ำเสียสำหรับการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียมและการบำรุงรักษาระบบ 1.2) การผลิตและจัดจำหน่ายน้ำยาไตเทียม 1.3) การให้บริการออกแบบและตกแต่งสถานพยาบาลฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม และ 1.4) การออกแบบ ประกอบ และจัดจำหน่ายอุปกรณ์การแพทย์ สำหรับสถาน พยาบาลฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม
บริษัท เมดิคอล วิชั่น จำกัด	ดำเนินธุรกิจการให้บริการออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ท่อลมรับ-ส่ง สิ่งส่งตรวจทางการแพทย์ รวมทั้ง บริการดูแลบำรุงรักษาระบบ
บริษัท เนโพร วิชั่น จำกัด	ดำเนินธุรกิจการให้บริการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม ทั้งในรูปแบบคลินิกเวชกรรมเฉพาะทางไตเทียม และหน่วยไตเทียมในโรงพยาบาล

ที่มา: รายงานประจำปี 2567

รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2568 บริษัท มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 9 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นาย วิทิต สัจพงษ์	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ
2.	นาย วิจิตร เตชะเกษม	กรรมการผู้จัดการ, กรรมการ
3.	นาย ธนพรจันต์ ตันตวิวัฒน์วิจิตร	กรรมการ
4.	นางสาว ปานจิต นิยมพาสี	กรรมการ
5.	นาย มนตรี ประจันพาณิชัย	กรรมการ
6.	นาย เกียรติพร ศิริชัยสกุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
7.	นาย ธเนตร ขำเชิดชูไชย	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นาย ชีรณัฐ ตั้งสถาพรพงษ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
9.	นาง นลินธรรณ์ เลิศสิทธิชัยโชค	กรรมการอิสระ

ที่มา: www.set.or.th

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 8 เมษายน 2568 บริษัท มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นาย วิจิตร เตชะเกษม	104,055,466	18.41
2.	UBS AG LONDON BRANCH	49,339,800	8.73
3.	นางสาว ธนพร อิ่มใจ	25,182,008	4.46
4.	นายแพทย์ อนุพงศ์ ตั้งอรุณสันติ	21,600,000	3.82
5.	นาย ธนพรจันต์ ตันตวิวัฒน์วิจิตร	14,546,503	2.57
6.	นาย บุรโชติ เตชะเกษม	11,841,758	2.1
7.	นางสาว ธนาพา เตชะเกษม	9,830,399	1.74
8.	นาย นพรุจ จินดาสมบัติเจริญ	9,500,000	1.68
9.	นาย พิสาสน์ เตชะเกษม	9,484,209	1.68
10.	นาย วีรพงศ์ วิเชียรวัฒนชัย	9,160,000	1.62
11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	300,602,816	53.19
	รวม	565,142,959	100.00

ที่มา: www.set.or.th

งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 มีนาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	289.35	25.39	74.46	6.39	124.31	9.95	124.52	10.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	264.48	23.21	285.92	24.52	306.89	24.57	311.45	25.26
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	-	-	22.59	1.94	2.38	0.19	4.15	0.34
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.02	0.18	1.86	0.16	1.59	0.13	1.67	0.14
สินค้างเหลือ	165.27	14.50	190.05	16.30	191.52	15.33	177.10	14.36
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	2.90	0.25	3.36	0.29	3.32	0.27	1.29	0.10
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.01	0.00	58.85	5.05	34.82	2.79	29.95	2.43

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 มีนาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11.64	1.02	11.37	0.97	12.16	0.97	13.78	1.12
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	735.68	64.55	648.47	55.61	676.99	54.20	663.90	53.84
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	22.32	1.96	22.41	1.92	22.60	1.81	22.66	1.84
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.88	0.25	2.90	0.25	3.04	0.24	2.83	0.23
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	30.48	2.67	30.48	2.61	30.48	2.44	30.48	2.47
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	309.62	27.17	408.80	35.06	458.99	36.75	453.53	36.78
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13.98	1.23	14.05	1.20	20.03	1.60	22.67	1.84
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.89	0.52	7.35	0.63	9.00	0.72	9.11	0.74
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13.01	1.14	27.11	2.33	23.93	1.92	23.40	1.90
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.85	0.51	4.56	0.39	4.00	0.32	4.58	0.37
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	404.02	35.45	517.66	44.39	572.08	45.80	569.26	46.16
รวมสินทรัพย์	1,139.70	100.00	1,166.13	100.00	1,249.07	100.00	1,233.16	100.00
หนี้สิน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	65.23	5.72	68.85	5.90	54.82	4.39	60.40	4.90
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	175.18	15.37	149.45	12.82	217.54	17.42	155.31	12.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25.70	2.26	25.53	2.19	46.62	3.73	46.52	3.77
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8.19	0.72	8.30	0.71	6.61	0.53	6.13	0.50
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.97	0.09	0.41	0.03	0.36	0.03	1.36	0.11
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	28.32	2.49	4.05	0.35	9.41	0.75	5.87	0.48
ประมาณการหนี้สินจากการค้ำประกัน	-	-	6.49	0.56	4.51	0.36	4.02	0.33
ประมาณการหนี้สินต้นทุนในการรื้อถอน	0.47	0.04	-	-	-	-	-	-
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2.92	0.26	1.16	0.10	3.39	0.27	6.40	0.52
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16.18	1.42	18.32	1.57	21.50	1.72	24.29	1.97
รวมหนี้สินหมุนเวียน	323.18	28.36	282.55	24.23	364.76	29.20	310.29	25.16
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	76.04	6.67	47.59	4.08	31.16	2.49	25.36	2.06
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	7.72	0.68	6.22	0.53	13.27	1.06	16.41	1.33
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20.08	1.76	22.66	1.94	29.89	2.39	30.55	2.48
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	12.88	1.03	26.43	2.14
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.65	0.14	2.68	0.23	1.06	0.08	1.17	0.10
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	105.48	9.26	79.16	6.79	88.26	7.07	99.92	8.10
รวมหนี้สิน	428.66	37.61	361.71	31.02	453.02	36.27	410.22	33.27
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
หุ้นสามัญ 565,142,959 หุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	282.57	24.79	282.57	24.23	282.57	22.62	282.57	22.91
ทุนที่ออกและชำระแล้ว								
หุ้นสามัญ 565,142,959 หุ้น หุ้นละ 0.50 บาท	282.57	24.79	282.57	24.23	282.57	22.62	282.57	22.91
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	76.38	6.70	76.38	6.55	76.38	6.12	66.72	5.41
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	113.58	9.97	113.58	9.74	113.58	9.09	113.58	9.21
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	3.81	0.33	5.40	0.46	6.40	0.51	6.40	0.52
จัดสรรแล้ว - สำรองสำหรับหุ้นสามัญซื้อคืน	-	-	1.23	0.11	17.83	1.43	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 มีนาคม 2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ยังไม่ได้จัดสรร	15.86	1.39	103.50	8.88	89.13	7.14	120.43	9.77
หุ้นสามัญซื้อคืน	-	-	(1.23)	(0.11)	(17.83)	(1.43)	-	-
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	3.37	0.30	3.37	0.29	3.37	0.27	3.37	0.27
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	495.57	43.48	584.79	50.15	571.43	45.75	593.07	48.09
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	215.47	18.91	219.63	18.83	224.62	17.98	229.88	18.64
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	711.04	62.39	804.42	68.98	796.05	63.73	822.95	66.73
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,139.70	100.00	1,166.13	100.00	1,249.07	100.00	1,233.16	100.00

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ของบริษัทฯ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2565		2566		2567		3M/2567		3M/2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	722.49	93.09	838.24	86.35	983.19	93.41	232.58	91.32	266.46	95.10
รายได้จากการบริการรับเหมา	45.82	5.90	61.17	6.30	59.53	5.66	19.38	7.61	11.23	4.01
รายได้ค่าเช่า	0.82	0.11	2.26	0.23	3.07	0.29	0.67	0.26	0.97	0.35
รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุน	-	-	0.63	0.06	0.89	0.08	0.20	0.08	0.23	0.08
รายได้ดอกเบี้ย	0.21	0.03	0.69	0.07	0.66	0.06	0.05	0.02	0.05	0.02
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.06	0.01	1.54	0.16	0.47	0.04	0.80	0.31	0.32	0.11
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	62.13	6.40	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	6.69	0.86	4.13	0.43	4.70	0.45	1.03	0.40	0.93	0.33
รายได้รวม	776.09	100.00	970.78	100.00	1,052.51	100.00	254.70	100.00	280.19	100.00
ต้นทุนขายและบริการ	540.83	69.69	653.86	67.35	772.68	73.41	179.23	70.37	202.73	72.36
ต้นทุนจากการบริการรับเหมา	29.89	3.85	43.31	4.46	51.00	4.85	15.81	6.21	6.47	2.31
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	19.37	2.50	23.75	2.45	26.91	2.56	6.43	2.53	7.54	2.69
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	124.12	15.99	148.88	15.34	158.94	15.10	41.54	16.31	39.23	14.00
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	3.52	0.45	3.04	0.31	(5.00)	(0.48)	(2.41)	(0.95)	(0.59)	(0.21)
รวมค่าใช้จ่าย	717.73	92.48	872.84	89.91	1,004.53	95.44	240.60	94.47	255.39	91.15
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	58.36	7.52	97.93	10.09	47.98	4.56	14.10	5.53	24.80	8.85
ต้นทุนทางการเงิน	7.65	0.99	8.32	0.86	9.25	0.88	2.06	0.81	2.60	0.93
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	50.71	6.53	89.61	9.23	38.73	3.68	12.04	4.73	22.20	7.92
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	11.05	1.42	(9.33)	(0.96)	12.09	1.15	2.98	1.17	3.48	1.24
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	39.66	5.11	98.95	10.19	26.64	2.53	9.06	3.56	18.72	6.68
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น										
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	4.31	0.56	-	-	(6.89)	(0.65)	-	-	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(0.86)	(0.11)	-	-	1.38	0.13	-	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(0.57)	(0.07)	(2.73)	(0.28)	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	42.55	5.48	96.22	9.91	21.13	2.01	9.06	3.56	18.72	6.68
กำไรต่อหุ้น										
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.06		0.17		0.03		0.02		0.02	

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ของบริษัทฯ

งบกระแสเงินสด

งบแสดงกระแสเงินสด	2565	2566	2567	3M/2568
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(สอบทาน)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	54.38	18.47	142.63	(0.59)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(94.61)	(187.34)	(50.78)	(18.89)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	236.74	(45.82)	(42.00)	19.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	196.51	(214.69)	49.86	0.20
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	92.84	289.35	74.46	124.31
ลดลงจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(0.21)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	289.35	74.46	124.31	124.52

ที่มา: งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565-67 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ของบริษัทฯ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

● รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 776.09 ล้านบาท 970.78 ล้านบาท และ 1,052.51 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ขณะที่สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2567 และปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม เท่ากับ 254.70 ล้านบาท และ 280.19 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

รายได้รวม	2565		2566		2567		3M/2567		3M/2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการดำเนินงาน	769.13	99.10	902.29	92.94	1,046.68	99.45	252.83	99.27	278.89	99.54
ธุรกิจอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำ	106.22	13.69	128.80	13.27	112.62	10.70	42.15	16.55	23.12	8.25
ธุรกิจพาณิชย์และที่พักอาศัย	284.95	36.72	317.21	32.68	336.68	31.99	84.81	33.30	86.49	30.87
ธุรกิจบริการทางการแพทย์	377.96	48.70	456.27	47.00	597.38	56.76	125.87	49.42	169.28	60.42
รายได้อื่น	6.96	0.90	68.49	7.06	5.83	0.55	1.87	0.73	1.30	0.46
รายได้รวม	776.09	100.00	970.78	100.00	1,052.51	100.00	254.70	100.00	280.19	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว ประจำปีงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ของบริษัทฯ

ธุรกิจอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำ

ในปี 2566 รายได้จากธุรกิจอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำ เพิ่มขึ้น 22.58 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.26 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 ส่งผลให้บริษัทฯ ได้งานโครงการและงานบริการซ่อมบำรุง โดยสามารถดำเนินงานได้ตามแผน ซึ่งต่อเนื่องจากช่วงปลายปี 2565 มีงานโครงการที่ติดตั้งดำเนินการแล้วเสร็จและทยอยรับรู้ เป็นรายได้ตามแผนที่วางไว้ รวมถึงบริษัทฯ สามารถขยายส่วนงานของรายได้ไปสู่งานประเภทบริการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) โดยได้สัญญาจากลูกค้ากลุ่มเดิมซึ่งบริษัทฯ เคยทำงานโครงการติดตั้งระบบน้ำ ขณะที่ในปี 2567 รายได้จากธุรกิจอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำ ลดลง 16.18 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 12.56 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุ

หลักจากรายได้งานโครงการ (Project) ที่มีจำนวนลดลงมากกว่ารายได้งานขายสินค้าอุปโภคบริโภค (Trading) ที่เพิ่มสูงขึ้น จากงานโครงการขนาดใหญ่มากหนึ่งงานในปี 2566 เกิดปัญหาความล่าช้าในงานก่อสร้างฐานราก มีผลต่อการรับรู้รายได้และงานก่อสร้างดังกล่าวต้องขยายเวลาถึงปี 2567 ทำให้แผนกำลังคนไม่เพียงพอต่อการรับงานใหม่

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 รายได้จากธุรกิจอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำลดลง จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 19.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 45.14 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้งานโครงการ (Project) ที่ลดลงจากงานขนาดใหญ่มากหนึ่งงานที่เกิดปัญหาล่าช้าตั้งแต่ปีก่อนและดำเนินงานต่อเนื่องจนแล้วเสร็จในปี 2568 การดำเนินงานล่าช้าดังกล่าวส่งผลให้แผนงานโครงการใหม่ๆ ล่าช้าออกไป ซึ่งกลุ่มบริษัทเร่งหางานโครงการใหม่ในปี 2568 และได้รับงานโครงการขนาดเล็กจำนวนหลายงานเข้ามาส่งผลให้ในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้งานโครงการลดลง นอกจากนี้รายได้งานขายสินค้าอุปโภคบริโภค (Trading) ที่ลดลงเป็นผลจากลูกค้าบางส่วนเปลี่ยนไปซื้อสินค้าที่มีคุณภาพน้อยลงจากที่มีงบประมาณจำกัด

ธุรกิจพาณิชย์และที่พักอาศัย

ในปี 2566 รายได้จากธุรกิจพาณิชย์และที่พักอาศัย เพิ่มขึ้น 32.26 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.32 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากลูกค้าหลักในกลุ่ม ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตามกำลังซื้อของคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับมาเพิ่มมากขึ้นกว่าปีก่อน จึงส่งผลให้รายได้ในส่วนที่เกี่ยวข้องจากงานติดตั้งเครื่องใหม่และงานบริการ ซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบเก่าเติบโตขึ้น รวมถึงผู้ประกอบการทั้งร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่มกลับมาให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน ขณะที่ในปี 2567 รายได้จากธุรกิจพาณิชย์และที่พักอาศัย เพิ่มขึ้น 19.47 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.14 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากกำลังซื้อของคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับมาเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้รายได้ในส่วนงานขายอุปกรณ์กรองน้ำ ทั้งเครื่องใหม่พร้อมทั้งอุปกรณ์ (Trading) ตามการขยายตัวของกลุ่มผู้บริโภคดังกล่าว และยังส่งผลต่อรายได้จากงานบริการหลังการขายให้ปรับเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 รายได้จากธุรกิจพาณิชย์และที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 1.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.98 โดยมีสาเหตุหลักจากลูกค้าหลักกลุ่มร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากกำลังซื้อของคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อน จึงส่งผลให้ในปีนี้นักลงทุนลูกค้าขนาดกลางและขนาดเล็ก เริ่มกลับมาทำสัญญางานบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) เพิ่มขึ้น

ธุรกิจบริการทางการแพทย์

ในปี 2566 รายได้จากธุรกิจบริการทางการแพทย์ เพิ่มขึ้น 78.31 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.72 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากจำนวนผู้ป่วยที่เข้ารับบริการมากขึ้น และการขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง รวมถึงงานโครงการติดตั้งอุปกรณ์ทอลมรับ-ส่ง สิ่งส่งตรวจทางการแพทย์ที่ได้รับในปี 2566 มีจำนวนและมูลค่างานมากกว่างานโครงการในปี 2565 ขณะที่ในปี 2567 รายได้จากธุรกิจบริการทางการแพทย์ เพิ่มขึ้น 141.10 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.93 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากจำนวนผู้ป่วยที่เข้ารับบริการมากขึ้น และการขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 รายได้จากธุรกิจบริการทางการแพทย์เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 43.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.49 โดยมีสาเหตุหลักจากจำนวนผู้ป่วยที่เข้ารับบริการมากขึ้น และการขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น โดยในปี 2566 รายได้อื่น เพิ่มขึ้น 61.53 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 884.14 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้กำไรพิเศษจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ขณะที่ในปี 2567 รายได้อื่น ลดลง 62.66 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 91.49 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรพิเศษจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 รายได้อื่นลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 0.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 30.48

● ต้นทุนขายและการให้บริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนขายและการให้บริการรวม เท่ากับ 570.73 ล้านบาท 697.17 ล้านบาท และ 823.68 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ขณะที่สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2567 และปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและการให้บริการรวม เท่ากับ 195.04 ล้านบาท และ 209.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างต้นทุนขายและการให้บริการ จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

ต้นทุนขายและบริการ	2565		2566		2567		3M/2567		3M/2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายและบริการ	540.83	94.76	653.86	93.79	772.68	93.81	179.23	91.89	202.73	96.91
ต้นทุนจากการบริการรับเหมา	29.89	5.24	43.31	6.21	51.00	6.19	15.81	8.11	6.47	3.09
ต้นทุนขายและบริการรวม	570.73	100.00	697.17	100.00	823.68	100.00	195.04	100.00	209.20	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว ประจำงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ของบริษัทฯ

ต้นทุนขายและบริการ

ในปี 2566 ต้นทุนขายและบริการ เพิ่มขึ้น 113.03 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.90 จากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการ ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนขายและบริการ เพิ่มขึ้น 118.82 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.17 จากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการ

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 23.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.11 สอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการ

ต้นทุนจากการบริการรับเหมา

ในปี 2566 ต้นทุนจากการบริการรับเหมาเพิ่มขึ้น 13.42 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.88 จากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการรับเหมา ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนจากการบริการรับเหมาเพิ่มขึ้น 7.69 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.75 จากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการรับเหมา

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ต้นทุนจากการบริการรับเหมาลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 9.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 59.08 สอดคล้องกับการปรับลดลงของรายได้จากการให้บริการรับเหมา ตามความล่าช้าของงานโครงการขนาดใหญ่

● ค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 154.66 ล้านบาท 183.99 ล้านบาท และ 190.10 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ขณะที่สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2567 และปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 47.62 ล้านบาท และ 48.79 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างค่าใช้จ่าย ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	2565		2566		2567		3M/2567		3M/2568	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	19.37	13.17	23.75	13.52	26.91	14.88	6.43	14.12	7.54	16.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	124.12	84.43	148.88	84.75	158.94	87.89	41.54	91.17	39.23	84.94
ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	3.52	2.40	3.04	1.73	(5.00)	-2.77	(2.41)	-5.28	(0.59)	-1.27
ต้นทุนทางการเงิน	7.65	4.95	8.32	4.52	9.25	4.87	2.06	4.32	2.60	5.33
ค่าใช้จ่ายรวม	154.66	100.00	183.99	100.00	190.10	100.00	47.62	100.00	48.79	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 และงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว ประจำปีงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงานขาย ค่าคอมมิชชั่นพนักงานขาย และค่าใช้จ่ายด้านการตลาด เป็นต้น ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 4.39 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.66 จากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการ ขณะที่ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 3.15 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.28 จากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการ

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 1.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.21 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าคอมมิชชั่นที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงานในส่วนสำนักงาน และค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายสำนักงานเบ็ดเตล็ด เป็นต้น ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 24.77 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.95 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นตามการรับพนักงานเพิ่มใน ระหว่างปี 2565 - 2566 และการปรับเงินเดือนประจำปี รวมถึงการบริจาคการกุศลให้กับโรงพยาบาลของรัฐ ขณะที่ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 10.06 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.76 จากปีก่อนหน้า ตามการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการ

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 2.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.55

ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)

ในปี 2566 ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ) ลดลง 0.48 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 13.76 จากปีก่อนหน้า ตามการตั้งสำรองค่าเผื่อลูกหนี้ที่ปรับลดลง ขณะที่ในปี 2567 ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ) ลดลง 8.04 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 264.69 จากปีก่อนหน้า ตามการตั้งสำรองค่าเผื่อลูกหนี้ที่ปรับลดลง

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ) เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 1.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 75.70 ตามการตั้งสำรองค่าเผื่อลูกหนี้ที่ปรับลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 0.67 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.74 จากปีก่อนหน้า ตามการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายไทย ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 0.93 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.14 จากปีก่อนหน้า ตามการปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องของอัตราดอกเบี้ยนโยบายไทย

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 0.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.51 ตามการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

● กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิ เท่ากับ 39.66 ล้านบาท 98.95 ล้านบาท และ 26.64 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ในปี 2566 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ เพิ่มขึ้น 59.28 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 149.46 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวนเงิน 67.99 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2567 บริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ลดลง 98.95 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 72.30 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากที่ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีกำไรพิเศษจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

สำหรับงวด 3 เดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิ เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 9.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.56 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น จากกลุ่มธุรกิจการให้บริการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม

ฐานะทางการเงิน

● สินทรัพย์รวม

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,139.70 ล้านบาท 1,166.13 ล้านบาท และ 1,249.07 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ในปี 2566 WIE มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 26.43 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.32 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 99.18 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างอาคาร, งานตกแต่งหน่วยไตเทียม รวมถึงซื้อเครื่องไตเทียม เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์ของสาขาที่เปิดใหม่ของธุรกิจบริการทางการแพทย์ ขณะที่ในปี 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 82.94 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.11 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 50.19 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างอาคาร, งานตกแต่งหน่วยไตเทียม รวมถึงซื้อเครื่องไตเทียม เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์ของสาขาที่เปิดใหม่ของธุรกิจบริการทางการแพทย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 1,233.16 ล้านบาท ลดลง 15.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.27 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ จำนวน 14.42 ล้านบาท

- **หนี้สินรวม**

บริษัท มีหนี้สินรวมเท่ากับ 428.66 ล้านบาท 361.71 ล้านบาท และ 453.02 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ในปี 2566 บริษัท มีหนี้สินรวมลดลง 66.95 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 15.62 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลง ของ 1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 28.45 ล้านบาท และ 2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 25.74 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2567 บริษัท มีหนี้สินเพิ่มขึ้น 91.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.24 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 68.09 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ค่าเครื่องไต่เตี้ยและงาน ตกแต่งหน่วยไต่เตี้ยเพื่อรองรับสาขาใหม่ที่เปิดภายในปี 2567

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัท มีหนี้สินรวม เท่ากับ 410.22 ล้านบาท ลดลง 42.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 9.45 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 62.23 ล้านบาท ตามการจ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าเครื่องไต่เตี้ยและงานตกแต่งหน่วยไต่เตี้ย

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 711.04 ล้านบาท 804.42 ล้านบาท และ 796.05 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565-67 ตามลำดับ ในปี 2566 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 93.38 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.13 โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นตามผลประกอบการประจำปี 2566 จำนวน 98.95 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2567 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลง 8.37 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.04 โดยมีสาเหตุจากการประกาศซื้อหุ้นคืน และการจ่ายเงินปันผลประจำปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 822.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.38 จากปี 2567 โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นตามผลประกอบการไตรมาสแรกของปี 2568 จำนวน 18.72 ล้านบาท

6 **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน**

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าผลกระทบจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ในระดับที่จำกัด โดยบริษัท ยังสามารถบริหารความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนได้อย่างเหมาะสม จากที่บริษัท คาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 1,100.50 ล้านบาท ผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

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

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัท ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ด้วยราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัท ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในมูลค่า 500 ล้านบาท ตามที่ได้รับแจ้งความประสงค์จากผู้ถือหุ้นบางส่วน บริษัท อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ต่อไป

รวมถึงบริษัท อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัท อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

7 คติหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัท และบริษัทย่อย มีข้อพิพาททางกฎหมายที่อยู่ระหว่างดำเนินการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด
2567	สถานะ: โจทก์ รายละเอียด: ในเดือนสิงหาคม 2567 บริษัท เป็นโจทก์ฟ้องบริษัทแห่งหนึ่ง (จำเลย) ในข้อหาผิดสัญญาจ้าง พัฒนาออกแบบระบบคอมพิวเตอร์ โดยบริษัท ได้เรียกร้องให้จำเลยชำระคืนเงินตามสัญญาว่าจ้างแก่บริษัท จำนวนเงิน 4.7 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย ต่อมาในเดือนตุลาคม 2567 จำเลยยื่นคำให้การปฏิเสธ และฟ้องแย้งให้บริษัท ชำระเงิน จำนวน 4.1 ล้านบาทให้แก่จำเลย ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างขั้นตอนการนัดสืบพยานโจทก์และจำเลย ฝ่ายบริหารของบริษัท เชื่อว่าคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัท ดังนั้นบริษัท จึงมิได้บันทึกสำรองเผื่อความเสียหายจากการฟ้องร้องดังกล่าวไว้ในบัญชี ความคืบหน้า อยู่ระหว่างการนัดสืบพยานโจทก์และจำเลย กำหนดเวลา ภายในเดือนมกราคม 2569

8 ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัท กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือ ทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัท และบริษัทย่อยมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

นิติบุคคล/กลุ่มบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ (กรณีเป็นนิติบุคคล)	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจการให้บริการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม และระบบผลิตน้ำบริสุทธิ์สำหรับการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม รวมทั้งการขายและการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการแพทย์อย่างครบวงจร ด้วยคุณภาพและมาตรฐานระดับสากล	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 53.08 และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	- ประกอบธุรกิจการให้บริการออกแบบ ติดตั้งระบบผลิตน้ำบริสุทธิ์ ระบบบำบัดสำหรับน้ำเสียสำหรับการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม และการบำรุงรักษาระบบ - การผลิตและจัดจำหน่ายยาไตเทียม - การให้บริการออกแบบ และตกแต่งสถานพยาบาลฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม - การออกแบบ ประกอบ และจัดจำหน่ายอุปกรณ์การแพทย์สำหรับสถานพยาบาล	เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมลงทุนโดยบริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เมดิคอล วิชั่น จำกัด	ประกอบธุรกิจการให้บริการออกแบบ และติดตั้งอุปกรณ์ท่อลมรับ-ส่งสิ่งส่งตรวจทางการแพทย์ รวมทั้งบริการดูแลบำรุงรักษาระบบ	เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมลงทุนโดยบริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 และมีกรรมการร่วมกัน

นิติบุคคล/กลุ่มบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ (กรณีเป็นนิติบุคคล)	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เนโพร วิชั่น จำกัด	ประกอบธุรกิจการให้บริการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม ทั้งในรูปแบบคลินิกเวชกรรมเฉพาะทางไตเทียม	เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมลงทุนโดยบริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 88.75 และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อินโนวาทек (เอเชีย) จำกัด	ให้คำปรึกษา ออกแบบ จำหน่ายอุปกรณ์ ติดตั้ง ซ่อมบำรุง ปรับปรุง แก้ไข ดูแล วิเคราะห์และประเมินผล รวมทั้งโซลูชั่น (Solution) ระบบผลิตน้ำและพลังงานสะอาด ด้าน ESG (Environmental, Social, Governance) ให้กับหน่วยงานภาครัฐ และเอกชนต่างๆ ที่สนใจเรื่อง ESG หรือได้รับผลกระทบจากนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม	บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00 และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท พีเอ็มเอวี. มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ประกอบกิจการนำเข้าและส่งออกขายปลีกอาหารเสริมและเคมีภัณฑ์	ถือหุ้นโดยนายมนตรี ประจันพาศิษฐ์ ในสัดส่วนร้อยละ 40.00 (กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 1.193)

ทั้งนี้รายการระหว่างกันระหว่าง กลุ่มบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) กับบุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้งสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ดังนี้

ชื่อนิติบุคคล/บุคคล (ไทย)	รายละเอียด	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุผล
		ณ 31 มีนาคม 2568	
บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)			
บริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ขายสินค้า ลูกหนี้การค้า	1,052,697.50 375,219.58	FVC มีการขายสินค้าให้กับบริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติเป็นตัวแทนจำหน่ายสินค้าหลักจากผู้ขายต่างประเทศ ทั้งนี้ราคาสินค้าดังกล่าวเป็นไปตามนโยบาย มีการนำต้นทุน บวกกำไรส่วนเพิ่ม สำหรับค่าดำเนินงาน ซึ่งถือเสมือนเป็นราคาขายส่ง
บริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	รายได้ค่าบริการ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และค่าสาธารณูปโภค ลูกหนี้อื่น รายได้รับล่วงหน้าอื่น	131,887.76 181,677.81 123,874.57 6,558.89	FVC มีการเรียกเก็บค่าบริการกับบริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในส่วนของค่าบริการเครื่องถ่ายเอกสาร ค่าส่งเอกสาร ค่าบริการการใช้ระบบ SAP ค่าบริการใช้งานระบบ PDPA และค่าบำรุงรักษาระบบฯ โดยราคาดังกล่าวเป็นการคำนวณค่าบริการในราคาเดียวกับราคาค่าบริการของผู้ให้บริการในธุรกิจ และทำการคำนวณจากการปันส่วนตามการใช้งานจริง และสำหรับค่าบริการ Outsource IT คิดค่าบริการโดยเปรียบเทียบราคาลาดการจ้างบริการ Outsource ตามเงื่อนไขการบริการแบบเดียวกัน ทั้งนี้ในส่วนของรายได้ค่าบริการใช้งานระบบ PDPA เป็นการเรียกเก็บค่าบริการล่วงหน้าตามมูลค่าที่ระบุไว้ในสัญญา FVC มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและคลังสินค้ากับบริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยทำการเรียกเก็บค่าเช่าเดือนละ 45,109.00 บาท และในส่วน of ค่าสาธารณูปโภค เรียกเก็บเดือนละ 15,450.27 บาท ทั้งนี้บริษัทคิดค่าเช่าพื้นที่ และค่าสาธารณูปโภคในอัตราใกล้เคียงกับ อาคารพื้นที่เช่าของผู้ให้เช่า และบริการ ในบริเวณที่ตั้งใกล้เคียงกัน

ชื่อนิติบุคคล/บุคคล (ไทย)	รายละเอียด	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ณ 31 มีนาคม 2568	
บริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ซื้อสินค้า เจ้าหน้าที่การค้า	13,067.90 48,160.22	FVC มีการซื้อสินค้าจากบริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งนี้ราคาซื้อสินค้าดังกล่าวทางบริษัทได้มีการเทียบราคากับผู้ขายรายอื่นตามกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างแล้ว
บริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ค่าบริการวิเคราะห์น้ำ	46,800.00	FVC มีการใช้บริการวิเคราะห์น้ำจากบริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีห้องตรวจวิเคราะห์น้ำ ซึ่งจะเป็นการเก็บค่าบริการเป็นรายครั้งตามการใช้งานจริง
บริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)	ขายสินค้า	18,500.00	FVC มีการขายสินค้าให้กับบริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 รายการได้แก่ เครื่องกดน้ำดื่ม Water logic ทั้งนี้มูลค่าราคายขายเป็นไปตามนโยบายราคา มีการนำต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่มสำหรับค่าดำเนินการ
บริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)	รายได้ค่าบริการ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และค่าสาธารณูปโภค ลูกหนี้อื่น รายได้รับล่วงหน้าอื่น	214,722.92 169,552.50 174,439.05 10,010.99	FVC มีการเรียกเก็บค่าบริการกับบริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ในส่วนของค่าบริการเครื่องถ่ายเอกสาร ค่าส่งเอกสาร ค่าบริการการใช้ระบบ SAP ค่าบริการใช้งานระบบ PDPA และค่าบริการรักษาระบบฯ โดยราคาดังกล่าวเป็นการคำนวณค่าบริการในราคาเดียวกับการปันส่วนตามการใช้งานจริง และสำหรับค่าบริการ Outsource IT คิดค่าบริการโดยเปรียบเทียบราคาตลาดการจ้างบริการ Outsource ตามเงื่อนไขการบริการแบบเดียวกัน ทั้งนี้ในส่วนของรายได้ค่าบริการใช้งานระบบ PDPA เป็นการเรียกเก็บค่าบริการล่วงหน้าตามมูลค่าที่ระบุไว้ในสัญญา บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและคลังสินค้ากับบริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) โดยทำการเรียกเก็บค่าเช่าเดือนละ 42,226.00 บาท และในส่วนของการสาธารณูปโภคเรียกเก็บเดือนละ 14,291.50 บาท ทั้งนี้บริษัทคิดค่าเช่าพื้นที่ และค่าสาธารณูปโภคในอัตราใกล้เคียงกับ อาคารพื้นที่เช่าของผู้ให้เช่า และบริการ ในบริเวณที่ตั้งใกล้เคียงกัน
บริษัท เมดิคอล วิชั่น จำกัด	รายได้ค่าบริการ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และค่าสาธารณูปโภค ลูกหนี้อื่น รายได้รับล่วงหน้าอื่น	38,446.02 17,865.78 17,591.90 6,558.89	FVC มีการเรียกเก็บค่าบริการกับบริษัท เมดิคอล วิชั่น จำกัด ในส่วนของค่าบริการเครื่องถ่ายเอกสาร ค่าบริการการใช้ระบบ SAP ค่าบริการใช้งานระบบ PDPA และค่าบริการรักษาระบบฯ โดยราคาดังกล่าวเป็นการคำนวณค่าบริการในราคาเดียวกับการปันส่วนตามการใช้งานจริง และสำหรับค่าบริการ Outsource IT คิดค่าบริการโดยเปรียบเทียบราคาตลาดการจ้างบริการ Outsource ตามเงื่อนไขการบริการแบบเดียวกัน ทั้งนี้ในส่วนของรายได้ค่าบริการใช้งานระบบ PDPA เป็นการเรียกเก็บค่าบริการล่วงหน้าตามมูลค่าที่ระบุไว้ในสัญญา บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและคลังสินค้ากับบริษัท เมดิคอล วิชั่น จำกัด โดยทำการเรียกเก็บค่าเช่าเดือนละ 5,569.00 บาท และในส่วนของการสาธารณูปโภคเรียกเก็บเดือนละ 386.26 บาท ทั้งนี้บริษัทคิดค่าเช่าพื้นที่ และค่าสาธารณูปโภคในอัตราใกล้เคียงกับ อาคารพื้นที่เช่าของผู้ให้เช่า และบริการ ในบริเวณที่ตั้งใกล้เคียงกัน
บริษัท เนโพร วิชั่น จำกัด	รายได้ค่าบริการ ลูกหนี้อื่น รายได้รับล่วงหน้าอื่น	46,736.88 13,661.76 6,558.89	FVC มีการเรียกเก็บค่าบริการกับบริษัท เนโพร วิชั่น จำกัด ในส่วนของ ค่าบริการการใช้ระบบ SAP ค่าบริการใช้งานระบบ PDPA และค่าบริการรักษาระบบฯ

ชื่อนิติบุคคล/บุคคล (ไทย)	รายละเอียด	มูลค่ารายการ (บาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
		ณ 31 มีนาคม 2568	
			โดยราคาดังกล่าวเป็นการคำนวณค่าบริการในราคาเดียวกับราคาค่าบริการของผู้ให้บริการในธุรกิจ และทำการคำนวณจากการปันส่วนตามการใช้งานจริง และสำหรับค่าบริการ Outsource IT คิดค่าบริการโดยเปรียบเทียบราคาตลาดการจ้างบริการ Outsource ตามเงื่อนไขการบริการแบบเดียวกัน ทั้งนี้ในส่วนของการได้ค่าบริการใช้งานระบบ PDPA เป็นการเรียกเก็บค่าบริการล่วงหน้าตามมูลค่าที่ระบุไว้ในสัญญา
บริษัท พีเอ็มเอวี. มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	รายได้จากการขายสินค้า	6,980.00	FVC มีการขายสินค้าให้กับบริษัท พีเอ็มเอวี. มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ซึ่งบริษัทฯ ได้รับอนุมัติเป็นตัวแทนจำหน่ายสินค้าหลักจากผู้ขายต่างประเทศ ทั้งนี้ราคาขายดังกล่าวเป็นราคาปกติไม่ต่ำกว่าราคาสินค้า (Price List) และเงื่อนไขทางการค้าที่ไม่แตกต่างจากลูกค้ารายอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท อินโนวาเทค (เอเชีย) จำกัด			
บริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ขายสินค้า ลูกหนี้การค้า	432,285.00 200,994.15	บริษัท อินโนวาเทค (เอเชีย) จำกัด มีการขายสินค้าให้กับบริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งนี้ราคาสินค้าดังกล่าวเป็นไปตามนโยบาย มีการนำต้นทุน บวกกำไรส่วนเพิ่มสำหรับค่าดำเนินการ ซึ่งถือเสมือนเป็นราคาขายส่ง
บริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ซื้อสินค้า ค่าบริการวิเคราะห์หนี้ เจ้าหนี้การค้า	233.50 2,050.00 1,212.85	บริษัท อินโนวาเทค (เอเชีย) จำกัด มีการซื้อสินค้าจากบริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งนี้ราคาซื้อสินค้าดังกล่าวทางบริษัทได้มีการเทียบราคากับผู้ขายรายอื่นตามกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างแล้ว รวมถึงบริษัท อินโนวาเทค (เอเชีย) จำกัด มีการใช้บริการวิเคราะห์หนี้จากบริษัท เออร์วิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีห้องตรวจวิเคราะห์หนี้ ซึ่งจะเป็นการเก็บค่าบริการเป็นรายครั้งตามการใช้งานจริง
บริษัท เมติคอล วิชั่น จำกัด	รายได้ค่าจ้างเหมา ลูกหนี้การค้า	385,990.00 296,197.40	บริษัท อินโนวาเทค (เอเชีย) จำกัด มีการเรียกเก็บค่าจ้างเหมากำลังคนในการทำงาน กับบริษัท เมติคอล วิชั่น จำกัด ทั้งนี้ค่าจ้างเหมาดังกล่าวเรียกเก็บจากชั่วโมงการทำงานที่พนักงานของบริษัทฯ ทำงานให้กับ บริษัท เมติคอล วิชั่น จำกัด

9 สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญของบริษัทฯ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

10 แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

รายละเอียดของข้อมูลกรรมการตรวจสอบที่บริษัทฯ เสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ และแบบหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 (สิ่งที่แนบมาด้วย 7 และ 8)

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อความในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ และได้จัดทำขึ้นด้วยความรอบคอบ และระมัดระวังโดยยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



ดร. วิจิตร เตชะเกษม
กรรมการผู้จัดการ

(F53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

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 เพื่รองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) โดยมีรายละเอียดดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
☒ แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ หุ้นบริมสิทธิ	2,561,000,000	0.50 บาท	1,280,500,000
☐ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ หุ้นบริมสิทธิ			

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ 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 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท
- ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

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

- (2.1) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัท จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้วทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงค์ซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (2.2) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัท จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนต่อไปนี้
- (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่เศษของหุ้นจากการคำนวณให้ปัดเศษขึ้นนั้นทั้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือภายหลังจากการจัดสรรตามข้อ (2.2)(ก) ข้างต้นแล้ว บริษัท จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2.2)(ก) ข้างต้น จนกว่าจะไม่มีหุ้นสามัญเหลือให้จัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว

นอกจากนี้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัท ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึง หรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมถึงทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554

อนึ่ง หากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายต่อไป

- (3) นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือกรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือกรรมการผู้จัดการ มอบหมายให้มีอำนาจในการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้
- กำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท กฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์
 - กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียว ทั้งจำนวนหรือหลายคราว ระยะเวลาการเสนอขาย วิธีการเสนอขาย การชำระราคาเสนอขาย อัตราส่วนการเสนอขาย การจองซื้อ การชำระเงินค่าหุ้น วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตลอดจนเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ลงนามในเอกสารและสัญญาที่เกี่ยวข้อง แบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการรับรองเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ทุกประการ ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์
- (4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record date) ในวันที่ 20 สิงหาคม 2568 อย่างไรก็ดี สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องรออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะกำหนดระยะเวลาการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจะดำเนินการแจ้งให้ทราบต่อไป

2.1.1 การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหุ้น

ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ให้ปันเศษหุ้นนั้นทิ้งทั้งจำนวน

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 มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนมาเพื่อ [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. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC ¹	180.00 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
รวม	1,280.50 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹เงินทุนหมุนเวียน 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

ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนั้น 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 ครั้งที่ 1/2568 (Record Date)	3 กรกฎาคม 2568 ¹
3 วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568	8 สิงหาคม 2568 ¹
4 วันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อกำหนดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	18 มิถุนายน 2568
5 วันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568
6 ระยะเวลาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)	4 – 5 และ 8 – 10 กันยายน 2568
7 วันจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบตามจำนวน

ขั้นตอนการดำเนินงาน	วัน / เดือน / ปี
8 ขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุน เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับจากวันที่ บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ: 'ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 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)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FVC”) ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ 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 (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท โดยจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 เพื่อพิจารณาต่อไป

รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (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 (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

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

- (1) ในกรณีที่มิใช่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้วทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ

- (2) ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในรอบแรก มีจำนวนน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนต่อไปนี้
- (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่เศษของหุ้นจากการคำนวณให้พิเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว
- (ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือภายหลังจากการจัดสรรตามข้อ (2)(ก) ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายที่ยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2)(ก) ข้างต้น จนกว่าจะไม่มีหุ้นสามัญเหลือให้จัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว

นอกจากนี้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึง หรือข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมถึงทั้งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ 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 อย่างไรก็ดี 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 การออกหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะช่วยบริษัทฯ 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	จำนวนเงิน โดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการ นำเงินไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00 ล้านบาท	ภายในไตรมาส 3 ในปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2	730.50 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC ¹	180.00 ล้านบาท	ภายในปี 2568 - 69
รวม	1,280.50 ล้านบาท	

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

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (“LOI”) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน (ทั้งนี้ LOI เป็นเพียงการแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่านั้น ไม่มีเงื่อนไขบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ด้วยราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ของบริษัทฯ ในครั้งนี้เสร็จสิ้นจะส่งผลให้ WIE เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 โดยรายได้ในส่วนนี้อาจจะมีความผันผวนกันได้ในแต่ละปี ซึ่งขึ้นอยู่กับการณ์อุตสาหกรรมเพื่อรับรู้รายได้ในแต่ละปีของกลุ่มลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม 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 ^{2/}
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทฯ ระดมทุน RO <u>เป็นไปตามแผน</u>	กรณีที่ 2: บริษัทฯ ระดมทุน RO <u>ไม่เป็นไปตามแผน</u>	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.21	0.76	2.00
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อดอกเบี้ยจ่าย ^{1/} (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

หมายเหตุ: ^{1/}กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส 1/2568

^{2/}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

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 จะไม่ได้รับผลกระทบต่อการออกเสียงดังกล่าว 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 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering)

4.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

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

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

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

4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน

บริษัท คาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) รวมทั้งได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายใน 2 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ในการนี้ บริษัท จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในข้อ 2 ของสารสนเทศฉบับนี้ โดยบริษัท ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายและการเงินของกิจการเป้าหมาย (Due Diligence) โดยที่ปรึกษาอิสระ ซึ่งตรวจพบประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงคงค้างที่ต้องปรับปรุงแก้ไข จำนวน 14 รายการ (โปรดพิจารณาสรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางการเงิน และสถานะทางกฎหมายของ WIE ในสารสนเทศสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด หั้วข้อ 9 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ) อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน WORLD และ WIE ได้ร่วมกันแก้ไขประเด็นความเสี่ยงคงค้าง ส่งผลให้มีประเด็นคงค้างที่อยู่ระหว่างติดตาม 2 ประเด็น ที่เกี่ยวข้องกับที่มาของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย WIE คาดว่าจะปิดประเด็นดังกล่าวได้ภายในเดือนกรกฎาคม 2568 ซึ่งจะเกิดขึ้นก่อนการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญ WIE รวมถึงการศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรม โครงสร้างการลงทุน และความเป็นไปได้ของโครงการ เบื้องต้นจากการตรวจสอบยังไม่พบประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อแผนการลงทุนหรือเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้ บริษัท อยู่ในช่วงขั้นตอนการเจรจารายละเอียดของแผนการลงทุนกับฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และคาดว่าจะสามารถดำเนินการตามแผนงานที่วางไว้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนด

4.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น รวมทั้งความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ตามแผนการดำเนินงาน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) จำนวน 1,280.50 ล้านบาทในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากบริษัท มีแผนเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในนิคม ซึ่งเป็นโครงการสำคัญในการขยายธุรกิจของบริษัท โดยการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัท สามารถจัดหาเงินทุนได้ โดยไม่ต้องพึ่งพาการกู้ยืมจากสถาบันการเงินมากเกินไป ลดภาระดอกเบี้ย และเสริมสร้างความมั่นคงของโครงสร้างทางการเงิน

นอกจากนี้ บริษัท ยังมีแผนใช้เงินเพิ่มทุนเพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น อุตสาหกรรมพลังงานสะอาด อุตสาหกรรมการขนส่ง และอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมูลค่าเพิ่มสูง ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัท ในระยะยาว โดยคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าการใช้เงินทุนตามแผนดังกล่าว มีความคุ้มค่า เนื่องจากการลงทุนที่สามารถสร้างรายได้ระยะยาวจากการขายหรือให้เช่าพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม และเพิ่มขีดความสามารถของบริษัท ในการแข่งขันในอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัท ไม่ได้รับเงินลงทุนครบตามเป้าหมาย บริษัท อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัท อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

นอกจากนี้ ในกรณีที่เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ไม่เพียงพอ บริษัท อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากช่องทางอื่น เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินผ่านสินเชื่อโครงการ (Project Finance) หรือเงินกู้ระยะยาว ผ่านการพิจารณาอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขที่เหมาะสม หรืออาจมองหาพันธมิตรทางธุรกิจหรือการร่วมลงทุน (Strategic Partnership / Joint Venture) กับบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในนิคมอุตสาหกรรมหรือนักลงทุนสถาบันที่สนใจเข้าร่วมลงทุนในโครงการ โดยบริษัท อาจพิจารณาการออกหุ้นเพิ่มทุนในรูปแบบอื่น เช่น Private Placement (PP) ตามความเหมาะสม เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่กลุ่มทุนเฉพาะรายที่สนใจลงทุนในโครงการ ซึ่งจะช่วยให้บริษัท สามารถดำเนินโครงการได้ตามแผนที่วางไว้โดยไม่กระทบต่อแผนการขยายธุรกิจและความมั่นคงทางการเงินของบริษัท

4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท อันเนื่องมาจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงิน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มศักยภาพให้บริษัท สามารถขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจ ไปสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม และยังช่วยให้บริษัท สามารถต่อยอดธุรกิจเดิมในกลุ่ม Industrial & OEM ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านการขยายฐานลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมที่บริษัท สามารถนำเสนอบริการด้านระบบกรองของเหลวและระบบปรับสภาพน้ำให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในนิคม ซึ่งช่วยสร้างรายได้ระยะยาวให้แก่บริษัท นอกจากนี้การขยายธุรกิจเข้าสู่โครงการนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว จะช่วยให้บริษัท มีโอกาสพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบน้ำดี ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น ซึ่งจะเพิ่มมูลค่าให้กับนิคมและช่วยดึงดูดนักลงทุนอุตสาหกรรมให้เข้ามาใช้บริการของบริษัท มากขึ้น

รวมถึงการพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ยังช่วยลดภาระหนี้สิน ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมเงิน เพื่อเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่ง ในด้านโครงสร้างทางการเงิน และภาระหนี้สินต่อทุนของบริษัท ในระยะยาว รวมถึงยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่น ในด้านฐานะทางการเงิน สำหรับการตอบรับโอกาสการลงทุนในอนาคต ที่อาจช่วยสร้างการเติบโตของธุรกิจ และสร้างรายได้และผลกำไรที่มั่นคงให้แก่บริษัท ในระยะยาว ดังนั้น การระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบในทางลบต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท

5 คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการเพิ่มทุน

ในกรณีที่กรรมการของบริษัท ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ในเรื่องเกี่ยวกับการเพิ่มทุน 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 หากการกระทำหรือการละเว้นการกระทำของกรรมการ อันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ดังกล่าวแก่บริษัท ได้ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท จะแจ้งให้บริษัท ดำเนินการดังกล่าวได้ ซึ่งหากบริษัท ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้งภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ถือหุ้นดังกล่าว สามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัท ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ



ดร. วิจิตร เตชะเกษม

กรรมการผู้จัดการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของ

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)



จัดทำโดย

บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิส จำกัด



วันที่ 22 กรกฎาคม 2568

คำย่อ หรือ คำนิยาม

“กลต.” หรือ “สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“ตลาดหลักทรัพย์”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (แล้วแต่กรณี)
“FVC” หรือ “บริษัท”	บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
“WORLD”	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
“WIE”	บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด
“กนอ.”	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
“EIA”	การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment)
“นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 1” หรือ “นิคมเวิลด์ 1” หรือ “นิคม 1”	นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 1 ตั้งอยู่ที่ ต.มะเขือแจ้ อ.เมืองลำพูน จ.ลำพูน
“นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2” หรือ “นิคมเวิลด์ 2” หรือ “นิคม 2”	นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ตั้งอยู่ที่ ต.มะเขือแจ้ อ.เมืองลำพูน จ.ลำพูน
“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “ACS”	บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิสเชส จำกัด
“นักกฎหมายกรุงเทพ”	บริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด ผู้จัดทำรายงานตรวจสอบทางกฎหมายของ WIE
“ซซ”	บริษัท ซซ ปรึกษารัฐกิจ จำกัด ผู้จัดทำรายงานตรวจสอบทางสถานะทางการเงินของ WIE
“ที่ปรึกษาฯ”	ที่ปรึกษาการเงินของบริษัทที่ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด
“ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

วันที่ 22 กรกฎาคม 2568

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

- อ้างอิง:**
- 1) เอกสารเผยแพร่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 และ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 และ ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568
 - 2) สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
 - 3) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินประจำปีของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
 - 4) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินประจำปีของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดยบริษัท บีดีโอ ออดิท จำกัด
 - 5) รายงานการตรวจสอบสถานะทางการเงิน (Accounting Due Diligence) ของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 โดยบริษัท ชช ปรีกษารูทกิจ จำกัด รวมถึงฉบับเพิ่มเติม
 - 6) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ลงวันที่ 7 มีนาคม 2568 โดยบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด รวมถึงฉบับเพิ่มเติม
 - 7) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567
 - 8) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลเอกสารสัญญาต่าง ๆ และข้อมูลเอกสารอื่น ๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร.....	6
1. รายละเอียดการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	37
1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการเข้าทำรายการ.....	37
1.2 วันเดือน ปี ที่ทำรายการ.....	42
1.3 คู่สัญญา และความสัมพันธ์กับบริษัท.....	42
1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ.....	42
1.5 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา.....	50
1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน.....	70
1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน.....	70
1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท.....	72
1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์.....	73
1.10 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ.....	73
1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ.....	75
1.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท.....	77
2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมและประโยชน์ของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	78
2.1 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	78
2.2 ข้อดี ข้อด้อย ของการไม่เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	89
2.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ.....	91
3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE.....	106
3.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach).....	106
3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach).....	107
3.3 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio Approach).....	119
3.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach).....	122
3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Approach).....	122
3.6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมด้านราคาของการได้มาซึ่งหุ้น WIE.....	130
3.7 รายละเอียดโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2.....	132
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวม.....	136
เอกสารแนบ 1 สรุปสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม.....	144

คำเตือน

1. ผลการศึกษาและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของ FVC และ WIE และข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุนและผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้ และ/หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคตของ FVC จากการทำการรายการในครั้งนี้
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ
4. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและได้วิเคราะห์การเข้าทำการรายการภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

บทสรุปผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FVC”) ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 และ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว คิดเป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 370,000,000 บาท หรือในราคาหุ้นละไม่เกิน 217.65 บาทต่อหุ้น (“ธุรกรรมการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญ WIE”) โดยเป็นการซื้อหุ้นจากบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WORLD”) โดยชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสด และได้อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,500,000,000.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อบริหารจัดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 5.30839136 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FVC”) ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีการอนุมัติเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,280,500,000.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อบริหารจัดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

อย่างไรก็ดีการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ยังคงเป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อ (1) เงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม (2) เงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 และ (3) เงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำเงิน ไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00	ภายในไตรมาส 3 ในปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2	730.50	ภายในปี 2568 - 2569
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC ^{1/}	180.00	ภายในปี 2568 - 2569
รวม	1,280.50	

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ WIE

WIE ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคาร สำนักงาน อาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค พลังงาน ที่เกี่ยวข้องกับการนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้ชื่อ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)” ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 533 ของทางหลวงหมายเลข 11 (ช่วงถนนหุบเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง) ตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองลำพูนประมาณ 6 กิโลเมตร อยู่ติดถนนด้านขาเข้าจังหวัดเชียงใหม่ โดยนิคม 1 อยู่ห่างจาก 2 ประมาณ 1.7 กิโลเมตร ทั้งนี้โครงการภายใต้การบริหารงานของ WIE สามารถแบ่งออกเป็น 2 เฟส ดังนี้

1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1

พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ มีเนื้อที่รวม 380.71 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100) พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 78.51 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 20.62) และ พื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 302.20 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 79.37) โดยแบ่งเป็น (1) จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 292.84 ไร่ และ (2) จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า พื้นที่รวมประมาณ 9.36 ไร่ โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

โดยปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วจำนวน 245.67 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.89 ของพื้นที่ขายทั้งหมด โดยมีลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วและอยู่ในสถานะพร้อมใช้งานในปัจจุบัน ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการระดมทุนผ่านการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering หรือ RO) ในครั้งนี้ จะไม่ถูกนำไปใช้เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในส่วนของนิคมเวสต์ 1 แต่อย่างใด บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงินเพิ่มทุนในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคในนิคมเวสต์ 1 เนื่องจากพื้นที่ภายในนิคมดังกล่าวได้รับการพัฒนาแล้วเสร็จและสามารถรองรับการขายและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม การตั้งต๋อยค่าระบบสาธารณูปโภคตามงบการเงินปี 2567 มีที่มาจากการใช้ประโยชน์ระบบสาธารณูปโภคที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ ซึ่งมาจากการพิจารณาโดยอ้างอิงการขายน้ำประปาในอดีตที่มีจำนวนการจำหน่ายไม่มาก เนื่องจากเพิ่งเริ่มให้บริการผลิตและขายน้ำประปาในปี 2566 ระบบการผลิตมีการผลิตที่ไม่สมบูรณ์จึงต้องมีการปรับปรุง โดยในต้นปี 2568 WIE มีการปรับปรุงให้ประสิทธิภาพการผลิตดีขึ้นเพียงพอในการผลิตและขายน้ำประปาได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นที่เรียบร้อยแล้ว WIE และบริษัทจึงเชื่อว่าระบบผลิตน้ำประปาในนิคมจะสามารถดำเนินการได้ตามปกติ และมีความจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุนมาปรับปรุงเพิ่มเติมแต่อย่างใด

ทั้งนี้ รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค	เนื้อที่ที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	สถานะ
	ไร่	งาน	ตร.ว		
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7 ^{1/}	10	1	1.68	4,101.68	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9 ^{1/}	19	3	56.97	7,956.97	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่า เพื่อการอุตสาหกรรม ^{2/}	17	0	9.38	6,809.38	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการพาณิชย์ ^{3/}	9	1	44.34	3,744.34	ไม่อยู่ในแผนพัฒนา
ที่ดิน ส่วนพัฒนาอู่บำบัดน้ำเสีย	17	3	22.33	7,122.33	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	10	1	64.52	4,164.50	พัฒนาแล้วเสร็จ

หมายเหตุ: 1/ สำหรับพื้นที่แปลงขาย A7 และ A9 ได้มีการจัดทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว ซึ่ง ณ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนให้กับผู้ซื้อ ซึ่งคาดว่าจะโอนให้กับผู้ซื้อในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2568

2/ ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการอุตสาหกรรม อยู่ระหว่างการจำหน่าย โดยได้รับการยืนยันจาก WIE ว่าไม่จำเป็นต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ซึ่งทาง WIE คาดว่าจะสามารถจำหน่ายและโอนได้ภายในปี 2569

3/ ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการพาณิชย์ เป็นที่ดินที่วางไว้สำหรับการพัฒนาเป็นสวนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอพัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคม

อุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ WIE ไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ และไม่มีแผนการขาย

2. 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 โดย ณ ปัจจุบัน โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ WIE อยู่ระหว่างการชำระมูลค่าที่ดินในส่วนที่เหลือจำนวน 398-3-79.70 ไร่ คิดเป็นมูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือทั้งสิ้น 338.13 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะชำระมูลค่าที่ดินเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 โดย ณ ปัจจุบัน WIE ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 กับลูกค้า 1 ราย เป็นจำนวนพื้นที่ 73-2-69.5 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 16.76 ของพื้นที่อุตสาหกรรมเพื่อขาย โดยคาดว่าจะสามารถโอนให้กับลูกค้าได้ภายในไตรมาส 4 ปี 2569

ทั้งนี้รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ^{1/}	เนื้อที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)
	ไร่	งาน	ตร.ว	
ที่ดินว่างเปล่า กรรมสิทธิ์ของ WIE	222	3	31.70	89,131.70
ที่ดินว่างเปล่า ระหว่างการชำระราคา	398	3	79.70	159,579.70

หมายเหตุ: 1/ WIE ได้ชำระราคาทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ WIE เต็มจำนวน ซึ่งได้มีการชำระเงินไปจำนวน 308.00 ล้านบาท ขณะที่ที่ดินว่างเปล่าระหว่างการชำระราคา WIE มีการชำระเงินมัดจำไปแล้ว 100.00 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม 2568 และจะชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 338.13 ล้านบาท คาดว่าจะถูกชำระราคาภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568

ทั้งนี้ภายหลังจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE แล้วเสร็จ บริษัทมีแผนลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขายประมาณ 730.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุนเบื้องต้นดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด ^{1/2/}	งบประมาณ (ล้านบาท)			
		(ก) ค่าก่อสร้าง	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(ค) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{3/}	(ก+ข+ค) รวม
1	ที่ดิน ^{4/}	338.13	-	-	338.13
2	งานปรับปรุงพื้นที่ดิน และงานระบบสาธารณูปโภค ^{4/}	273.24	19.13	100.00	392.37
รวม		611.37	19.13	100.00	730.50 ^{5/6/}

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE เดือนพฤษภาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ บริษัทได้จ้างสถาปนิกให้ถอดแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัท กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบลงทุนต่ำเกินไปจริง และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น

- 2/ WIE ได้ชำระค่าที่ดิน และ งานปรับสภาพที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคไปแล้ว จำนวนทั้งสิ้น 771.32 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าที่ดินจำนวน 408.00 ล้านบาท และ งานปรับสภาพที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคจำนวน 363.32 ล้านบาท ตามลำดับ
- 3/ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนา นิคมเวสต์ 2 เป็นต้น
- 4/ มูลค่าเงินลงทุนในที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงจากข้อมูลสารสนเทศที่ได้เผยแพร่ ในวันที่ 6 มิถุนายน 2568 โดยมูลค่าเงินลงทุน ในที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ปรับลดลง 100.00 ล้านบาท ตามการชำระราคาที่ดินในช่วงที่ผ่านมา โดย WIE ใช้แหล่ง เงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากกรรมการ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าว มีอายุ 3 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.00 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงรายละเอียด งบประมาณลงทุนดังกล่าว จะไม่กระทบต่อเงื่อนไขและมูลค่าตามสัญญาซื้อขาย และไม่กระทบต่อการคำนวณขนาดรายการ เนื่องจากภาระ ดอกเบี้ยดังกล่าวได้ถูกรวมในรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ปรับเพิ่มขึ้น 100.00 ล้านบาท ตามการประเมินค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดในเบื้องต้น และการ คำนวณภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ของสัญญาเงินกู้ของ WIE ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขาย
- 5/ มูลค่าเงินลงทุน สำหรับพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ได้รวมการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และภาระดอกเบี้ย จากวงเงินกู้ยืมเดิมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 แล้ว ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา WIE ได้ใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ สำหรับชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว
- 6/ ประมาณมูลค่าเงินลงทุนเบื้องต้นในแต่ละไตรมาส ดังนี้

	รายการ	จำนวนเงิน	มิ.ย.68	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69
1	ที่ดิน	338.13	-	-	338.13	-	-
2	ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ ถนน และอื่นๆ	292.37	51.03	90.25	89.75	52.84	8.50
3	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	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

หมายเหตุ: *ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ระหว่างการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นต้น (ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ดิน 100.00 ล้านบาท ที่ชำระไปเมื่อเดือนพฤษภาคม 2568)

โดยสำหรับที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ที่บริษัทคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ และเริ่มรับรู้ รายได้ได้ มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดแผนการขายและรอโอนกรรมสิทธิ์ของนิคมเวสต์ 1 และ 2

รายละเอียดพื้นที่ ที่คาดว่าจะขายได้	เนื้อที่ดิน			ราคา ประเมิน (บาท/ ตร.ว)	รวม ราคา ประเมิน (ล้าน บาท) ^{1/}	สถานะการ ทำสัญญาซื้อ ขายที่ดิน	ช่วงเวลาที่คาด ว่าจะโอน กรรมสิทธิ์/รับรู้ รายได้	ราคา (บาท/ ตร.ว.)	มูลค่าที่ ขายได้ (ล้านบาท)
	ไร่	งาน	ตร.ว						
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1:									
- ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7	10	1	1.68	17,500	71.78	ทำสัญญาซื้อ ขายแล้ว ^{2/}	ภายในไตรมาส 4/2568	14,750	60.50
- ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9	19	3	56.97	17,500	139.25	ทำสัญญาซื้อ ขายแล้ว ^{2/}	ภายในไตรมาส 4/2568	21,250	169.09
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2:									
- ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A1	73	2	69.5	3,250	95.78	ทำสัญญาซื้อ ขายแล้ว ^{3/}	ภายในไตรมาส 4/2569	20,750	611.49
มูลค่ารวม (ล้านบาท)					306.80			841.08	

หมายเหตุ: 1/ รายงานประเมินทรัพย์สินที่ดินทุกแปลง ถูกจัดทำโดยบริษัท แอตวันซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

2/ WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนิติบุคคลผู้ประกอบการโรงงานชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์สัญชาติญี่ปุ่นรายหนึ่ง

3/ WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลธรรมดารายหนึ่ง

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากที่ดินพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ส่วนที่เหลือ ในช่วง ไตรมาส 4 ของปี 2568 มูลค่าประมาณ 229.59 ล้าน และสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี

2569 มูลค่าประมาณ 611.49 ล้านบาท หลังจากบริษัทเริ่มต้นทยอยลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ เฟส 2 นอกจากนี้ ด้วยระดับการแข่งขันในพื้นที่ที่ยังไม่สูงนัก บริษัทจึงมองเห็นโอกาสในการเติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงถือเป็นการเพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และธุรกิจบริการทางการแพทย์ ทำให้บริษัทน่าจะมีอัตราการเติบโตของรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต

สำหรับโครงการพัฒนาคลังสินค้า ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้เคยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee หรือ Excom) พิจารณาแนวทางการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์จากศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวในอนาคตนั้น โครงการดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนและไม่แน่นอน คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็นให้ ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการคลังสินค้าไว้ก่อนในช่วงเวลานี้ เพื่อไม่ให้มีความเสี่ยงเกินสมควรต่อบริษัทในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ

ทั้งนี้ จากตารางรายละเอียดแผนการขายและการรับรู้รายได้ของนิคมเวสต์ 1 และ 2 ข้างต้น ยังคงเป็นไปตามกรอบระยะเวลา และบริษัทคาดว่าจะสำเร็จล่วงหน้าและสามารถรับรู้รายได้ได้ตามกำหนด

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทจะจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 1,100.50 ล้านบาท ผ่านกระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,100.50 ล้านบาท ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ด้วยราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในมูลค่า 500 ล้านบาท ตามที่ได้รับแจ้งความประสงค์จากผู้ถือหุ้นบางส่วน บริษัทอาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ต่อไป โดยปัจจุบันบริษัทได้มีการหารือเบื้องต้นกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเบื้องต้นแล้วถึงความเป็นไปได้ในการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท ซึ่งสถาบันการเงินมีการแจ้งกลับว่าเป็นไปได้ที่จะสนับสนุนทางการเงินสำหรับโครงการ รวมถึงบริษัทอาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทอาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

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

โครงสร้างของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

ก่อนการเข้าทำรายการ



หลังการเข้าทำรายการ



โดยมีวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ WIE เพื่อให้บริษัทสามารถกระจายแหล่งรายได้ให้มีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในแง่ของแหล่งที่มาของรายได้และประเภทธุรกิจ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักเพียงอย่างเดียว อีกทั้งยังช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสีย รวมถึงยังสามารถที่จะต่อยอดธุรกิจในการเข้าบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมที่จะทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนได้ในระยะยาวและมั่นคง เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมมีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทเชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัทมีความพร้อมที่จะสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยบริษัทมีความพร้อมในบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วยกลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขายที่รองรับการขยายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ WIE เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แล้ว พบว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 94.15 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ 31 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน กล่าวคือ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรม โดยรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ มีดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว สำหรับงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ของบริษัท	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 ^{2/}
(-) ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(229.88)	-
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	537.88	193.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน^{1/}	36.30	(105.36)

หมายเหตุ: 1/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส 1 ปี 2568
2/ หนี้สินของ WIE ณ 31 ธันวาคม 2567 ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 196.00 ล้านบาท รายได้รับล่วงหน้า 213.59 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 165.13 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 93.28 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 154.43 ล้านบาท และอื่นๆ 5.40 ล้านบาท ทั้งนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2568 รายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันของ WIE เท่ากับ 249.78 ล้านบาท เนื่องจากมีภาระที่ต้องชำระเงินค่าที่ดินเพิ่มเติมจำนวน 100 ล้านบาท

การคำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ^{1/}	$= \frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}}$ $= \frac{193.00 \text{ ล้านบาท} \times 100.00\%}{537.88 \text{ ล้านบาท}}$ $= \text{ร้อยละ 35.88}$
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก WIE กำไรสุทธิเป็นลบ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้มา}^2}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$ $= \frac{1,161.00 \text{ ล้านบาท}}{1,233.16 \text{ ล้านบาท}}$ $= \text{ร้อยละ 94.15}$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) เท่ากับ สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม
2/ 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

โดยบริษัทคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 1,100.50 ล้านบาท ผ่านกระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,100.50 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน (ทั้งนี้หนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) เป็นเพียงการแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่านั้น ไม่มีเงื่อนไขบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ด้วยราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในมูลค่า 500 ล้านบาท ตามที่ได้รับแจ้งความประสงค์จากผู้ถือหุ้นบางส่วน บริษัทอาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ต่อไป รวมถึงบริษัทอาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทอาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัท ดังต่อไปนี้

- การกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 และโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 ที่อาจมีความไม่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับความรวดเร็วในการพัฒนาโครงการ และความสามารถในการจำหน่ายพื้นที่ของโครงการในอนาคต
- เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ถือเป็นธุรกิจให้บริการต่อเนื่อง ภายหลังการขายพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งการต่อยอดธุรกิจในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว และมั่นคง โดยบริษัทดำเนินธุรกิจด้านระบบบำบัดน้ำ (Water Treatment System) ด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของทีมวิศวกร ช่างเทคนิค ส่งผลให้บริษัทฯ มีความพร้อมให้บริการในด้าน ออกแบบ ประกอบ ติดตั้ง ปรับปรุง ซ่อมแซม และบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำบริสุทธิ์และน้ำเสีย รวมถึงระบบนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle water) และระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งให้เทียบเท่าน้ำอุปโภค ดังนั้นการเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE ซึ่งดำเนินธุรกิจโครงการนิคมอุตสาหกรรม จึงเป็นการสร้างโอกาสขยายธุรกิจของบริษัท เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมมีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียในโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทฯ เชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัทมีความพร้อมที่สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยบริษัทมีความพร้อมในบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วย กลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขาย ที่รองรับการขยายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมี

ประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น ทั้งนี้การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม แม้จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ แต่ส่วนหลักคือการวางระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า ถนน และการจัดสรรพื้นที่ ซึ่งบริษัทมีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคม สำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทมีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัท ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน

เพิ่มความมั่นคงของธุรกิจ และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืน พร้อมทั้งขยายขีดความสามารถของบริษัทให้ครอบคลุมภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ช่วยให้บริษัท มีโอกาสขยายธุรกิจและสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทได้พิจารณาถึงความเสี่ยงและผลกระทบจากการลงทุนธุรกิจใหม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และการดำเนินธุรกิจใหม่

หากบริษัทเข้าลงทุนใน WIE บริษัทจะมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ เช่น ความเสี่ยงในการจัดหาเงินทุน กรณีที่บริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้ตามกำหนด เป็นต้น รวมถึงความเสี่ยงจากการดำเนินงานจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ไม่สามารถควบคุมสัดส่วนต้นทุนได้อย่างเหมาะสม ไม่สามารถหาลูกค้าผู้ประกอบการที่เข้ามาซื้อที่ดินในนิคม เป็นต้น อาจทำให้บริษัทสูญเสียกระแสเงินสด และอาจมีภาระหนี้สินและอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการ รวมถึงหากบริษัทเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่ บริษัทจะต้องเข้าไปบริหารจัดการงานในธุรกิจใหม่ที่บริษัทไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์มาก่อน

- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมในการเข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ของ WIE ซึ่งอาจทำให้มีอัตราส่วนหนี้สินเพิ่มขึ้น และ/หรือ มีสภาพคล่องลดลง

บริษัทคาดว่าจะได้รับแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างเงินทุน และความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ไม่เพียงพอ บริษัทอาจใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประมาณ 590.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่ปรากฏตามหัวข้อ 1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์ ที่อาจกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินสำคัญของบริษัทตามงบการเงินงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ²⁾
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.21	0.76	2.00

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ^{2/}
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน	
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อดอกเบี้ยจ่าย ^{1/} (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

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

2/ อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน มีการควบคุมอัตราส่วนเดียวคือ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อภาระการประกอบธุรกิจและการควบคุมอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ผ่านอัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ และอัตราส่วนฐานะทางการเงิน ที่อยู่ในระดับที่บริหารได้ โดยบริษัทยังสามารถประกอบธุรกิจได้ภายใต้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทได้คำนึงถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนทางการเงินสำคัญดังกล่าว โดยบริษัทอาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทอาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

ความต้องการใช้เงินลงทุนภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์

แผนการใช้เงินลงทุนและพัฒนาโครงการ	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)	แหล่งเงินทุนที่นำมาใช้ชำระ	กำหนดระยะเวลาเงิน ลงทุน/เงินที่ต้องจ่ายชำระ คืน
1. เงินลงทุนในการเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE	370.00	RO	ภายในไตรมาส 2 ในปี 2568
2. เงินลงทุนและพัฒนาโครงการนิคม อุตสาหกรรมเวสต์ 2	730.50	RO / กระแสเงินสดภายใน กิจการ / เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	ภายในปี 2568 - 2569
มูลค่ารวม	1,100.50		

ทั้งนี้ บริษัทพิจารณาแล้วว่า จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ WIE มูลค่า 370.00 ล้านบาท รวมถึงการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 มูลค่า 730.50 ล้านบาท ทั้งในกรณีที่บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน และกรณีที่บริษัทระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน เนื่องจากบริษัทจะยังสามารถใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงด้านอัตราส่วนหนี้สินที่เพิ่มขึ้น และ/หรือ สภาพคล่องที่ลดลง อันเนื่องมาจากภาระทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการลงทุนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หลังจากการลงทุนใน WIE แล้ว บริษัทจะยังคงสามารถรักษาเงื่อนไขอัตราส่วนทางการเงินตามที่สถาบันการเงินกำหนดได้ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ในระดับ 2.00 เท่า นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินที่แสดงผลการดำเนินงานเสมือนบริษัทเข้าลงทุนใน WIE ตั้งแต่ปี 2565 – 2567 ดังที่แสดงในงบเสมือนรวมของบริษัท ในกรณีที่รวมกิจการของ WIE มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวมเสมือนของบริษัท

งบแสดงฐานะทางการเงินรวมเสมือน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	367,541,666	75,989,713	125,319,445
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	264,535,522	308,852,338	307,415,325
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	-	-	2,377,163
ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	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
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,006,299,219	1,056,375,239	1,646,502,514
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	25,950,026	26,041,459	34,775,444
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงิน - 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
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13,010,918	27,121,610	44,991,491
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,344,633	15,063,270	14,773,279
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	623,165,981	765,846,144	756,246,222
รวมสินทรัพย์	1,629,465,200	1,822,221,383	2,402,748,736
หนี้สินหมุนเวียน			
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

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
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
รวมหนี้สินหมุนเวียน	820,555,660	749,649,412	1,320,282,981
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
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
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	105,742,256	226,700,502	329,258,726
รวมหนี้สิน	926,297,916	976,349,914	1,649,541,707
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
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
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	703,167,284	845,871,469	753,207,029
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,629,465,200	1,822,221,383	2,402,748,736

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเสมือน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567
รายได้			
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
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	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
รวมรายได้	786,379,562	1,129,803,563	1,063,204,168
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายและบริการ	544,907,678	662,999,344	784,730,184
ต้นทุนจากการบริการรับเหมา	29,894,700	43,310,514	50,998,870
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	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
รวมค่าใช้จ่าย	728,218,188	972,645,818	1,118,450,437
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	58,161,374	157,157,745	(55,246,269)
ต้นทุนทางการเงิน	(8,918,960)	(11,724,832)	(11,380,008)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	49,242,414	145,432,913	(66,626,277)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(17,447,939)	2,836,463	8,972,566
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	31,794,475	148,269,376	(57,653,711)

ทั้งนี้ บริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น WIE และคาดว่าจะรายการดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนกันยายน 2568 โดยรายละเอียดและเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น WIE มีดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	1. บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) ("FVC") ("ผู้ซื้อ") 2. บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WORLD") ("ผู้ขาย")
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	หุ้นสามัญของ WIE จำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ WIE)

หัวข้อ	รายละเอียด
การซื้อขาย	- WORLD รับรองว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายในหุ้นของ WIE ตกลงที่จะขายหุ้นของ WIE โดยปราศจากการผูกพันใดๆ และ FVC ตกลงซื้อหุ้นของ WIE รวมถึงสิทธิทั้งหลายทั้งปวงในหุ้นของ WIE โดยปราศจากการผูกพันใดๆ ที่มีอยู่เหนือหุ้นของ WIE จาก WORLD ภายใต้บังคับของเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาฉบับนี้ - WORLD เข้าใจและรับทราบ ว่า FVC ได้รับและยึดถือข้อมูลตามเอกสารที่ WORLD ประสานงานจัดเตรียมข้อมูล เอกสารและสถานที่ ตามที่ FVC ร้องขอ เพื่อให้ WIE จัดให้ FVC และที่ปรึกษาของ FVC ทำการตรวจสอบ ตลอดจนการตอบคำถามที่ FVC หรือที่ปรึกษาของ FVC ได้สอบถาม เพื่อประกอบการตัดสินใจในการเข้าซื้อหุ้นของ WIE จาก WORLD และ FVC เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องและเป็นจริง รวมทั้งไม่ทำให้ FVC สำคัญผิดในสาระสำคัญใดๆ จึงได้ตัดสินใจเข้าทำสัญญาฉบับนี้
ราคาซื้อขาย	- จำนวนทั้งสิ้น 370,000,000 บาท หรือหุ้นละ 217.65 บาท (ค่าตอบแทนการซื้อหุ้น) โดย FVC ตกลงชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายภายในวันทำการซื้อขายหุ้น
เงื่อนไขการชำระเงิน	- ภายใต้บังคับของเงื่อนไขบังคับก่อน FVC ตกลงชำระค่าตอบแทนการซื้อหุ้นให้แก่ WORLD ในวันทำการซื้อขายหุ้นหรือวันอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันภายหลัง โดย FVC จะชำระค่าตอบแทนการซื้อหุ้น ด้วยเช็คเช็คซึ่งมีจำนวนเงินตามเช็คเท่ากับค่าตอบแทนการซื้อหุ้น ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่มีสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานครส่งจ่ายให้แก่ WORLD - WORLD ตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนหุ้นของ WIE ทั้งหมด และ WIE ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนซึ่งต้องชำระให้แก่กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์
เงื่อนไขบังคับก่อน	- การซื้อหุ้นของ WIE และการจ่ายค่าตอบแทนการซื้อหุ้น จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับดังต่อไปนี้ (ก) FVC พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมาย และทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE ทรัพย์สินและการหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ว่าไม่มีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่จะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ <u>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินอิสระสรุปประเด็นจากการตรวจสอบ และความคืบหน้าของแต่ละประเด็นในหน้า 100</u> (ข) กรรมการเดิมลาออกจากการเป็นกรรมการ WIE ตามระยะเวลาที่ FVC กำหนด (ค) ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WIE (แล้วแต่กรณี) ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบุคคลที่ FVC กำหนดจำนวน 2 คน เข้าเป็นกรรมการใหม่ของ WIE และได้มีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องกับการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าว และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารหรือสถาบันการเงินใดๆ ของ WIE ทุกบัญชีตามที่ FVC กำหนด (ง) การซื้อขายหุ้นของ WIE ได้รับอนุญาต หรือได้รับความเห็นชอบ และ/หรือได้รับการผ่อนผันในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการตามสัญญาจากที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ที่ FVC ไม่สามารถยอมรับได้ (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 (ฉ) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ WIE - FVC และ WORLD ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้กำหนดไว้สำเร็จลุล่วง ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้น เว้นแต่ WORLD จะพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	ออกไปตามที่ WORLD เห็นสมควร แต่ทั้งนี้ FVC ตกลงจะดำเนินการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE ทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้และแจ้งผลการตรวจสอบให้ WORLD ทราบ ในกรณีที่ FVC ไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายของ WIE FVC จะต้องชี้แจงรายละเอียดให้ WORLD ทราบและเห็นด้วยในกรณีดังกล่าวเพื่อแสดงว่า การไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะของกิจการทางกฎหมายและทางการเงินของ WIE ดังกล่าวของ FVC เกิดขึ้นจากการมีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE ตามความหมายดังกล่าวข้างต้น - ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งที่กำหนดไว้ไม่สำเร็จ (หรือไม่ได้รับการผ่อนผัน) ภายในกำหนดระยะเวลา (หรือในระยะเวลาภายหลังจากนั้นตามที่ FVC ได้ขยายออกไป) ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ต่อกัน เว้นแต่ความรับผิดชอบที่เกิดจากการกระทำผิดสัญญาซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง
การดำเนินการก่อนการซื้อขายหุ้น WIE	- นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ทำการซื้อขายหุ้น WORLD จะไม่ดำเนินการ หรือจะดำเนินการใดๆ เพื่อมิให้ WIE ดำเนินการเจรจา หรือให้ข้อมูล หรือให้ความช่วยเหลือในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลภายนอกที่มีความสนใจที่จะซื้อหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือมีความสนใจที่จะซื้อกิจการ ธุรกิจ หรือทรัพย์สิน และ/หรือหุ้นของ WIE ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน - ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ทำการซื้อขายหุ้น เว้นแต่การดำเนินการดังกล่าวได้รับหนังสือความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจาก FVC WORLD จะใช้สิทธิและอำนาจทั้งปวงที่มีเพื่อดำเนินการมิให้ WIE ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุต่อไปนี้ (ก) กระทำการใดๆ ซึ่งมีได้เป็นปกติธุระของการประกอบธุรกิจประจำวันของ WIE ที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนวันที่ของสัญญาฉบับนี้ (ข) ก่อให้เกิดสิทธิ ภาระผูกพัน หรือให้สิทธิ หรือกระทำการอื่นใดอันเป็นผลให้มีการจำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินของ WIE (หรือกระทำการอื่นใด อันเพื่อให้เกิดผลดังกล่าว) (ค) เข้าทำ แก้ไข เปลี่ยนแปลง ขยายระยะเวลาสัญญา หรือข้อตกลงใดๆ หรือดำเนินการอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อกิจการ การดำเนินธุรกิจ หรือสถานะการเงินของ WIE ให้ด้อยลงกว่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ หรือมีลักษณะผิดไปจากแนวทางปกติที่ปฏิบัติในอดีต หรือการดำเนินธุรกิจปกติของ WIE (ง) ลงทุนในตราสารหนี้ หรือตราสารทุน หรือพันธบัตรต่างๆ (จ) จัดตั้งบริษัทย่อย ซื้อกิจการของบริษัทอื่น (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) หรือเข้าลงทุนหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น (ฉ) ให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลใดๆ รวมถึงผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการ (ช) จำนำ จำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันเหนือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สิน หรือเข้าค้ำประกัน หรือรับชดเชยค่าเสียหายแก่บุคคลใด (ซ) เปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในสัญญาจ้างงาน สวัสดิการ หรือผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน หรือการบอกเลิกจ้างผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของตน หรือ ว่าจ้างพนักงานระดับผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน เว้นแต่การว่าจ้างเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างเดิม (ณ) ละเลยมิได้ต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยเมื่อครบกำหนด หรือกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้กรมธรรม์ประกันภัยต้องตกเป็นโมฆะหรือโมฆียะ (ญ) ออกหุ้นหรือหลักทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ฎ) ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หรือดำเนินการใดๆ อันจะส่งผลให้ฐานะการเงินของ WIE ต่ำลงกว่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก FVC (ฏ) มีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องใดๆ รวมถึงการเพิ่มทุน การลดทุนของ WIE การประกาศจ่ายเงินปันผล (จ) เปลี่ยนแปลงกรรมการของ WIE และอำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (ช) ไม่มีการปรับปรุงรายการทางบัญชีใดๆ ที่มีผลกระทบต่องบการเงินและฐานะการเงินของ WIE อย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจตามปกติของ WIE - WORLD รับทราบว่าการปฏิบัติข้อตกลงข้างต้นจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ FVC อย่างมาก ดังนั้น หาก WORLD ปฏิบัติข้อตกลงข้างต้น WORLD ตกลงว่า FVC มีสิทธิ์เรียกค่าเสียหายหรือปรับลดค่าตอบแทนการถือหุ้นตามสมควรแก่กรณีได้ทันที
วันทำการซื้อขาย	- การซื้อขายหุ้นของ WIE จะเกิดขึ้นภายในเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ WIE ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน RO ชำระแล้วสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว โดย FVC จะเป็นผู้กำหนดวันทำการซื้อขายหุ้นเพื่อดำเนินการซื้อขายและ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ WIE ให้แก่ FVC และชำระค่าตอบแทนการถือหุ้นให้แก่ WORLD (วันทำการซื้อขายหุ้น) - WIE ตกลงจะดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในวันทำการซื้อขายหุ้น (ก) ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ (กรรมการและกรรมการเข้าใหม่) และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ให้สอดคล้องกับข้อตกลงของสัญญานี้ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (ข) ยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ฉบับใหม่ซึ่งปรากฏชื่อ FVC และ/หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นของ WIE ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเป็นหลักฐานทางทะเบียน รวมถึงบันทึกการขายการโอนหุ้นของ WIE ระหว่าง FVC และ WORLD ในสมุดทะเบียนหุ้นของ WIE (ค) แจ้งต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องเพื่อแจ้งเปลี่ยนชื่อบุคคลที่มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีของ WIE ทุกบัญชีให้สอดคล้องกับเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญานี้ - ในวันทำการซื้อขายหุ้น WORLD และ WIE ต้องส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ FVC (ก) ต้นฉบับตราสารการโอนสำหรับหุ้นของ WIE ซึ่งระบุว่า FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้รับโอนหุ้นจาก WORLD และผู้ถือหุ้นของ WIE อีก 2 คน คือ นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์ และนางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว (ผู้ถือหุ้นเดิม) ลงนามครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว พร้อมติดอากรแสตมป์อย่างถูกต้องครบถ้วน (ข) ใบหุ้นสำหรับหุ้นของ WIE โดยระบุ FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้น พร้อมใบหุ้นฉบับเดิมของ WORLD และผู้ถือหุ้นเดิม (ค) สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นซึ่งแสดงการบันทึกชื่อของ FVC และบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นสำหรับหุ้นของ WIE (ง) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดในเงื่อนไขบังคับก่อน (รับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) (จ) หลักฐานการรับชำระเงินค่าตอบแทนการถือหุ้น (ฉ) แคชเชียร์เช็คที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่มีสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งระบุจำนวนเงินเท่ากับจำนวนเงินค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นตาม (ก) ข้างต้นที่ต้องชำระให้แก่กรมสรรพากร

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ข) หนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งแสดงว่า WIE ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ (กรรมการลาออกและกรรมการเข้าใหม่ตามเงื่อนไขบังคับก่อน) แก่รายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นฉบับใหม่ที่แสดงว่า FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นของ WIE ซึ่งรับรองโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
ข้อ ต ก ล ง ข อ ง WORLD (ผู้ขาย)	- ภายหลังจากวันทำการซื้อขายหุ้น หาก WIE มีข้อพิพาทใดๆ ทั้งทางแพ่งหรือทางอาญากับบุคคลภายนอก WORLD จะต้องแจ้งให้ FVC ทราบทันที และหาก WIE ถูกเรียกร้องไม่ว่าจากหน่วยงานหรือบุคคลใดๆ ให้ต้องชำระหรือมีหน้าที่ต้องชำระเงินจำนวนใดๆ หรือต้องรับผิดชอบเกี่ยวกับค่าปรับ ภาษี เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม หรือเงินจำนวนใดๆ ที่ค้างชำระ หรือไม่ได้ชำระ หรือชำระไม่ครบ หรือชำระล่าช้า ซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือในวันทำการซื้อขายหุ้นโดยรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะรายการหรือธุรกรรมซึ่งไม่ได้มีการเปิดเผยให้ FVC ทราบ หรือไม่ได้มีการบันทึกในงบการเงินของ WIE ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี WORLD ตกลงจะรับผิดชอบชำระหนี้จำนวนดังกล่าวภายในกำหนดเวลาที่ถูกร้องให้ชำระ หรือชดเชยค่าเสียหายหรือเงินจำนวนใดๆ ที่ WIE มีหน้าที่ต้องชำระหรือถูกเรียกร้องให้ชำระ ทั้งนี้ หาก WIE ได้ชำระเงินจำนวนใดๆ ดังกล่าวข้างต้นไป WORLD ตกลงจะชดเชยเงินจำนวนดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นคืนให้กับ WIE ภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจาก WIE และ/หรือ FVC - ภายหลังจากวันทำการซื้อขายหุ้น ภายใต้การควบคุมของ FVC แล้ว WIE สามารถขอเปลี่ยนวันชำระหนี้ของตั๋วสัญญาใช้เงินทั้งหมดที่ WIE ออกให้แก่กรรมการของ WIE WORLD บริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด และ บริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป เทค บาย เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยเปลี่ยนเป็นชำระภายใน 3 ปีหลังจากวันทำการโอนหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ณ 31 พฤษภาคม 2568 มียอดชำระตามตั๋วสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 249,779,755 บาท
ข้อรับรอง	- WORLD รับรองต่อ FVC ว่า (ก) นอกเหนือจากที่ WORLD ได้แจ้งให้ FVC ทราบเป็นหนังสือแล้ว ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ WIE ไม่มีภาระผูกพัน และ/หรือ ความรับผิดใดๆ รวมถึงไม่ได้มีการค้ำประกัน การชดเชยค่าเสียหาย หรือการรับประกันหรือมีภาระผูกพันใดๆ และไม่ได้ก่อหลักประกันต่อบุคคลภายนอกนอกเหนือจากที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจปกติของ WIE (ข) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ได้ยื่นแบบรายการเพื่อเสียภาษีอากร และชำระภาษีอากรครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และ WIE ไม่มีความรับผิดใดๆ ในการจ่ายเบี้ยปรับเงินเพิ่ม (ค) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ และวันทำการซื้อขาย WORLD เป็นผู้ถือหุ้นในการโอนขายหุ้นของ WIE และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ WIE โดยถูกต้องตามกฎหมาย และหุ้นของ WIE ปราศจากภาระผูกพันใดๆ (ง) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ WIE เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นอย่างถูกต้องตามกฎหมายภายใต้กฎหมายไทยและมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจตามที่ระบุไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิของ WIE อย่างถูกต้อง (จ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ และวันทำการซื้อขาย WORLD มีอำนาจในการเข้าทำและผูกพันตามสัญญานี้ รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด (ฉ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ และวันทำการซื้อขายเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ WORLD ได้ทำขึ้นมีผลผูกพันตามกฎหมาย และ WORLD สามารถเข้าทำการอื่นๆ อันจำเป็นที่เกี่ยวกับการทำและปฏิบัติตามสัญญานี้ (ช) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่มีบริษัทย่อยหรือบริษัทในเครือรวมถึงเข้าทำการถือหุ้นหรือมีผลประโยชน์ในบริษัท ห้างหุ้นส่วนหรือองค์กรใดๆ (ซ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจปกติของ WIE โดยครบถ้วนในสาระสำคัญ

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ผ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และวันทำการซื้อขาย บัญชี รายงานทางการเงิน ได้ถูกจัดเก็บรักษาอย่างดี ทั้งนี้ ข้อมูลต่างๆ เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและสมบูรณ์ในสาระสำคัญทุกประการ และไม่ปรากฏถึงความไม่ถูกต้องหรือความไม่สอดคล้องของข้อมูลในเรื่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญ (ญ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่มีสินทรัพย์หรือความรับผิดใดๆ นอกจากตามที่ปรากฏในงบการเงินฉบับที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ฎ) นอกเหนือจากที่ WORLD ได้แจ้งให้ FVC ทราบเป็นหนังสือแล้ว ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่อยู่ (ไม่ว่าในฐานะโจทก์ จำเลยหรือฐานะใดๆ) ในกระบวนการฟ้องร้องหรือกระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ การพิจารณาของหน่วยงานปกครอง หน่วยงานอาญา หรือกระบวนการใดๆ ซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาล หรือหน่วยงานใดๆ (ฏ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ WIE ได้ชำระภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจปกติของ WIE ทั้งหมด (หมายถึง เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และการหักภาษี ณ ที่จ่ายใดๆ) ของ WIE ซึ่งครบกำหนดชำระภายในหรือก่อนวันที่ได้เข้าทำสัญญาฉบับนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนวันที่จะเข้าทำสัญญาฉบับนี้ (ฐ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ WIE ได้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับเงื่อนไขในการจ้างพนักงานให้แก่ FVC ทราบแล้ว และปัจจุบัน WIE ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับพนักงานของ WIE แต่อย่างใด และ WIE ขอรับรองว่าจะไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานเกิดขึ้นจากการดำเนินการก่อนการซื้อขาย (ฑ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ข้อมูลทั้งปวงที่จัดส่งให้ FVC หรือตัวแทนและที่ปรึกษาของ FVC ในการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ถูกต้องเป็นจริง ณ ขณะที่มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว (ฒ) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการให้ได้รับการอนุญาตโดยถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ รวมถึงการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการเดินสายไฟผ่านที่ดินสาธารณะเพื่อเชื่อมต่อระบบไฟฟ้า ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ๆ เกี่ยวข้อง และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC (ณ) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการทำทางเชื่อมโครงการซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของบริษัทกับถนนสุขุมวิทไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทางหลวงหมายเลข 11) เพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนโดยถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ รวมถึงการแก้ไขปัญหา และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC (ด) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างอาคารซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ซึ่งเป็นโครงการของ WIE ตามที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC - FVC ขอรับรองต่อ WORLD ว่า (ก) FVC มีความสามารถสมบูรณ์ตามกฎหมายทุกประการในการเข้าทำสัญญานี้ และ FVC ตกลงจะดำเนินการตามข้อตกลงที่ FVC ได้ให้ไว้กับ WORLD ตามสัญญานี้ทุกประการ (ข) FVC ไม่ได้เป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ - ในการเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองนั้น FVC ตกลงดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ก) FVC ได้แจ้งให้ WORLD ทราบถึงข้อเรียกร้อง จำนวนเงิน รายละเอียดของข้อเรียกร้องดังกล่าว ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และ WORLD มิได้แก้ไขเหตุแห่งความเสียหายดังกล่าว ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก FVC เป็นหนังสือถึงเหตุนี้ (ข) FVC จะมีสิทธิเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองของ WORLD ได้ต่อเมื่อจำนวนเงินค่าเสียหายในเรื่องนั้นๆ มีจำนวนเกินกว่า 500,000 บาท และสามารถเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองใดๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องเดียวหรือหลายเรื่องรวมกันจะต้องมีจำนวนเกินกว่า 500,000 บาท แต่ทั้งนี้ ความรับผิดชอบของ WORLD ต่อ FVC ต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองของ WORLD รวมกันทั้งสิ้นจะไม่เกิน 40,000,000 บาท (ค) ความรับผิดชอบของ WORLD อันเกี่ยวกับข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรอง จะสิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนด 5 ปี นับจากวันที่ทำสัญญานี้ (ง) WORLD ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองอันเกิดจากข้อมูลใดๆ ที่ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD ได้เปิดเผยให้แก่ FVC ทราบแล้ว รวมถึงข้อมูลทั้งปวงที่จัดส่งให้ FVC หรือตัวแทนและที่ปรึกษาของ FVC ในการตรวจสอบสถานะของกิจการทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ตามเงื่อนไขบังคับก่อน ตลอดจนข้อมูลที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือข้อมูลที่สามารถตรวจสอบได้จากหน่วยราชการ (จ) FVC รับทราบและตกลงว่าประมาณการทางการเงิน หรือการคาดการณ์ใดๆ หรือการแสดงความคิดเห็นใดๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่กระทำโดย WORLD หรือตัวแทนของ WORLD จะไม่ถูกนำมาใช้อ้างอิงในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าชดเชยใดๆ จาก WORLD - FVC ให้การรับประกันต่อ WORLD ว่าจะดำเนินการให้ WIE เก็บรักษาสมุดและบัญชีของ WIE ไว้เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันทำการซื้อขาย และในการเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองหรือในกรณีที่มีการเรียกร้องจากบุคคลภายนอก FVC จะดำเนินการให้ WIE ดำเนินการจัดเตรียมสมุดและบัญชีของ WIE เพื่อให้ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD เข้าตรวจสอบและทำสำเนาเอกสารดังกล่าว ตลอดจนให้ผู้บริหารหรือพนักงานของ WIE ตอบข้อซักถามของ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD ตามที่ WORLD จะร้องขอ และรายงานความคืบหน้าของการเรียกร้องจากบุคคลภายนอกให้ WORLD ทราบเป็นระยะๆ หรือให้ WORLD เข้าร่วมต่อสู้ในการเรียกร้องดังกล่าว ตามที่ WORLD จะแจ้งให้ทราบ - ทั้งนี้ FVC ไม่สามารถเข้ารับผิดชอบ ใช้ ยอมความ ประนีประนอม หรือเข้าทำสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกร้องหรือการระงับการเรียกร้องจากบุคคลภายนอกดังกล่าวได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก WORLD ก่อน
การชดเชยความเสียหายและค่าปรับ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมิได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ ขอรับรอง ภายใต้สัญญานี้ไม่เป็นความจริงหรือไม่ถูกต้อง คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวยินยอมที่จะชดเชยต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดที่สืบเนื่องมาจากการที่คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ ขอรับรองของคู่สัญญาดังกล่าวไม่ถูกต้องไม่เป็นความจริงทั้งนี้ให้อยู่ภายใต้บังคับของข้อรับรองของสัญญานี้ และหาก WORLD ผิดนัดไม่ดำเนินการตามสัญญานี้ WORLD ตกลงชำระค่าปรับร้อยละ 0.10 บาท ต่อ 1 วัน ของราคาซื้อขายหุ้นของ WIE ตามสัญญานี้ นับแต่วันที่ผิดนัดผิดสัญญาจนกว่าจะปฏิบัติตามสัญญา แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายหุ้นของ WIE ตามสัญญานี้

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ โดยบริษัทจะต้องพอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและฐานะทางการเงินของ WIE ซึ่งจะต้องไม่มีประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงคงค้าง รวมถึงประเด็นด้านทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ที่ไม่แสดงให้เห็นถึง

เหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการประกอบธุรกิจในอนาคตของ WIE โดยผลการตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและฐานะทางการเงินของ WIE ที่มีนัยสำคัญที่ต้องได้รับการแก้ไขให้แล้วเสร็จก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ WIE ตามที่ระบุในเงื่อนไขบังคับก่อน บริษัท และ WORLD ต้องพยายามดำเนินการให้เงื่อนไขข้างต้นสำเร็จล่วงหน้าก่อนวันทำการซื้อขาย โดยบริษัทจะต้องตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและการเงินให้เสร็จสิ้นภายในวันทำสัญญาซื้อขาย ทั้งนี้จากรายงานการตรวจสอบงบการเงินของ WIE ที่จัดทำโดยบริษัท ชช บริษัทธุรกิจ จำกัด ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และรายงานสรุปประเด็นทางกฎหมาย ที่จัดทำโดยบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด ลงวันที่ 7 มีนาคม 2568 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) มีประเด็นจากการตรวจสอบอยู่ทั้งสิ้น 14 รายการ ซึ่งมีสรุปประเด็นทั้งหมดไว้ในหัวข้อ 2.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ โดยปัจจุบันยังมีประเด็นค้างที่มีความเสี่ยงปานกลางอยู่ 1 ประเด็น ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	รายละเอียดต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แปลง A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2567 อยู่ 5.67 ล้านบาท ซึ่งไม่ทราบสาเหตุ (มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 30.46 ล้านบาท)	ชช อยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติม โดยปัจจุบันสามารถตรวจสอบและกระทบยอดข้อมูลต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบันได้อย่างครบถ้วน อย่างไรก็ตาม สำหรับข้อมูลต้นทุนที่เกิดขึ้นก่อนปี 2565 ยังไม่สามารถตรวจสอบและกระทบยอดรายการเพิ่มขึ้นและรายการตัดขายตาม Cost Sheet ของโครงการได้ทั้งหมด ส่งผลให้มีผลต่างของต้นทุนคงเหลือประมาณ 3 ล้านบาท กล่าวคืออาจมีการบันทึกมูลค่าตามบัญชีต่ำกว่าความเป็นจริงประมาณ 3 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องปรับปรุงงบการเงิน โดยบันทึกค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในงวดปี 2568 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ WIE ในจำนวนดังกล่าว ทั้งนี้ เบื้องต้นบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างดังกล่าวอยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของ WIE ซึ่งคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2567

จากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้มีการตกลงกัน กรณีที่บริษัทพบว่า มีประเด็นทางกฎหมายและทางการเงินอื่นใดที่ไม่เป็นที่พอใจ บริษัทจะต้องแจ้งเหตุผลให้ WORLD รับทราบและเห็นด้วยในผลการตรวจสอบดังกล่าว เพื่อแสดงว่าไม่พอกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมาย และการเงินของ WIE ดังกล่าว เกิดจากเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE หรือกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดไม่สำเร็จหรือไม่ได้รับการผ่อน

ผัน ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของบริษัทและ WORLD ตามสัญญาฯ เป็นอันสิ้นสุดลง และทั้งสองไม่มีความรับผิดชอบต่อกัน

ทั้งนี้ แม้รายงานสรุปประเด็นทางการเงินข้างต้นยังมีประเด็นคงค้างที่มีความเสี่ยงปานกลางอยู่ 1 ประเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลต่างของต้นทุนคงเหลือประมาณ 3 ล้านบาทนั้น อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้เมื่อเปรียบเทียบกับกับสินทรัพย์รวมของ WIE ซึ่งคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างที่เกิดขึ้น ไม่ได้มีค่าที่สูง และผลกระทบต่อการเงินที่อาจจะเกิดขึ้นอยู่ในระดับที่ไม่ได้มีนัยสำคัญ บริษัทจึงเห็นว่าควรตัดสินใจดำเนินการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นเพื่อเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ต่อไป

นอกจากนี้ แม้ผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน จะไม่ถือเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นนี้ บริษัทก็ได้ติดตามประเด็นระบบควบคุมภายในของ WIE ผ่านการสอบทานรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE ฉบับล่าสุด ที่ได้ผ่านการตรวจสอบภาคสนามจากบริษัท เอซีซี คอนซัลติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 – 31 มกราคม 2567 ทั้งนี้รายงานดังกล่าว ไม่พบรายการระบบควบคุมภายในของ WIE ที่เป็นสาระสำคัญจนอาจจะกระทบต่อมูลค่ากิจการในอนาคต ที่ต้องปรับปรุง อย่างไรก็ตามบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทอีกครั้ง ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ

อีกทั้ง กรรมการ WIE ชุดเดิมต้องลาออก และกรรมการใหม่ที่บริษัทกำหนดต้องได้รับการแต่งตั้ง พร้อมทั้งมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจการบริหารและการเบิกถอนเงินตามที่บริษัทกำหนด โดยการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD และบริษัท ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทได้กำหนดระยะเวลาเบื้องต้น สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ไว้ ดังนี้

ลำดับ	รายการ	วัน / เดือน / ปี
1	การตรวจสอบกิจการ (Due diligence)	ภายในวันที่ 7 มีนาคม 2568
2	การแก้ไขประเด็นที่ตรวจพบ จากการ Due diligence	ภายในเดือนกรกฎาคม 2568
3	การชำระเงินมัดจำ สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ^{1/}	บริษัทและ WIE ได้มีการตกลงกันเพิ่มเติมว่าจะชำระเงินค่าซื้อหุ้นทั้งหมดภายในวันที่ทำการโอนหุ้น (ไม่มีการชำระเงินมัดจำแล้ว)
4	การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ	8 สิงหาคม 2568
5	การลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	ภายใน 14 วันหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น FVC มีมติอนุมัติ

หมายเหตุ: 1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 และ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทชำระเงินมัดจำจำนวน 10.00 ล้านบาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญ WIE ต่อมาภายหลังบริษัทและ WORLD ได้มีการตกลงกันใหม่เพิ่มเติมว่าจะชำระเงินค่าซื้อหุ้นทั้งหมดจำนวน 370.00 ล้านบาทภายในทำการซื้อขายหุ้นแทน โดยจะยังไม่มีการชำระเงินมัดจำก่อนวันทำสัญญาหรือในวันเข้าทำสัญญาแต่อย่างใด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนใน WIE มีความเหมาะสม โดยพิจารณาจากข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

1) วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ

บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ WIE เพื่อให้บริษัทสามารถกระจายรายได้ให้มีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในแง่ของแหล่งที่มาของรายได้และประเภทธุรกิจ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักเพียงอย่างเดียว อีกทั้งยังช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ในภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสีย รวมถึงยังสามารถที่จะต่อยอดธุรกิจในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนได้ในระยะยาว และมั่นคง เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมมีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียในโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทเชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัทมีความพร้อมที่สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจรเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยผู้บริหารของบริษัทพิจารณาแล้วว่าบริษัทมีความพร้อมในการบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วย กลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขาย ที่รองรับการขายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น

2) ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและไม่เข้าทำรายการ รวมถึงความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมและประโยชน์ในการเข้าทำรายการ

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- เปิดโอกาสให้บริษัทขยายธุรกิจเข้าสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม และสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันจากการใช้ประโยชน์จากธุรกิจหลักเดิมในการต่อยอดการให้บริการระบบสาธารณูปโภคน้ำประปา ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ วิสัยทัศน์ และพันธกิจขององค์กร

เป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทขยายเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน จากการใช้ประโยชน์จากธุรกิจหลักเดิมในการต่อยอดการให้บริการด้านระบบสาธารณูปโภคน้ำประปาภายในนิคมอุตสาหกรรมได้อีกด้วย อีกทั้ง ยังช่วยให้บริษัทสามารถขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรมได้เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจด้านการขยายธุรกิจและฐานลูกค้าของบริษัท อีกทั้งยังสนับสนุนแผนการของบริษัทในการพัฒนางานด้าน ESG ช่วยผลักดันการเติบโตของบริษัท ทั้งในด้านรายได้ความสามารถในการรักษาผลกำไรอย่างมั่นคง และการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวได้อย่างต่อเนื่อง

- เพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เนื่องจากการดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่ครอบคลุมการดำเนินงานหลายด้าน ทำให้บริษัทจะมีรายได้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ รายได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการขายและบริการ รวมเข้าในผลการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มเติม ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากที่ดินพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ส่วนที่เหลือ ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 มูลค่าประมาณ 229.59 ล้านบาท และสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 มูลค่าประมาณ 611.49 ล้านบาท ตามลำดับ ถือเป็นการเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ตั้งอยู่ในจังหวัดลำพูนซึ่งอยู่ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ จึงอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จของโครงการ เช่น การดึงดูดนักลงทุนคุณภาพ การกำหนดราคาเช่าที่แข่งขันได้ และการเสนอเงื่อนไขที่น่าสนใจให้แก่ผู้ซื้อ/นักลงทุน

เนื่องจากโครงการนิคมในจังหวัดลำพูนมีศักยภาพในการเติบโต และอาจประสบความสำเร็จจากปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ อาทิ (1) ท่าเลที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากสนามบินเชียงใหม่ สะดวกต่อการขนส่ง (2) ความพร้อมของแหล่งน้ำธรรมชาติ และ (3) ดินที่อุดมและแรงงานไม่สูงมาก ทำให้โครงการนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดลำพูนยังคงได้รับความสนใจจากภาคธุรกิจอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงศักยภาพของท่าเลที่ตั้งและความพร้อมของโครงการ ซึ่งอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จในระยะยาว

- ช่วยให้บริษัทสามารถขยายขอบเขตความเชี่ยวชาญของบุคลากรของบริษัทเกี่ยวกับการบริหารธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และการผสมผสานทรัพยากรของบริษัท (Synergy) ซึ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีความเกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท

เนื่องจากบริษัทมีความพร้อมในบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วย กลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขาย ที่รองรับการขยายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น รวมถึงการผสมผสานทรัพยากรของบริษัท (Synergy) ซึ่งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม มีความเกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท

- ช่วยลดภาระด้านเงินลงทุนและประหยัดเวลา เมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าไปประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมอื่นที่ยังไม่ได้มีการก่อสร้าง หรือไม่ได้มีโครงสร้างพื้นฐานอยู่แล้ว

เนื่องจากภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ซึ่งโครงการมีการพัฒนาแล้วเสร็จและมีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่พร้อมใช้งาน ขณะที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 บริษัทจะทยอยลงทุนตาม

แผนพัฒนาโครงการนิคมให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์พัฒนาพร้อมขาย ซึ่งการซื้อกิจการช่วยให้บริษัทลดการใช้เงินลงทุนเริ่มต้นลง รวมถึงลดระยะเวลาในการดำเนินการ ไม่จำเป็นต้องเสียเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ถือเป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารเงินลงทุน และช่วยให้บริษัทสามารถขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมได้อย่างมั่นคงและรวดเร็ว

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- บริษัทต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมในการเข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ของ WIE ซึ่งอาจทำให้มีอัตราส่วนหนี้สินเพิ่มขึ้น และ/หรือ มีสภาพคล่องลดลง

ในกรณีที่เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ไม่เพียงพอ บริษัทอาจใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประมาณ 590.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่ปรากฏตามหัวข้อ 1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและการควบคุมอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน อย่างไรก็ดี บริษัทได้คำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยอาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ

- อาจเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการอื่น

บริษัทอาจมีโอกาสดำเนินการได้รับข้อเสนอโครงการที่น่าสนใจ หรือมีอัตราการเติบโตของธุรกิจที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่บริษัท อีกทั้ง ยังช่วยให้บริษัทสามารถขยายขอบเขตความเชี่ยวชาญของบุคลากรของบริษัทเกี่ยวกับการบริหารดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และช่องทางในการทำตลาดของบริษัท

- บริษัทต้องดูแลการดำเนินการขยายการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ของ WIE ซึ่งเป็นแหล่งรายได้หลักของ WIE ในอนาคต เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจ และสร้างรายได้จากการขายและบริการให้ได้

เนื่องจากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 WIE ยังมีความจำเป็นต้องขยายการลงทุนและพัฒนาเพิ่มเติม เช่น งานปรับถมที่ดิน งานระบบไฟฟ้า งานแนวเขตกันชนและป้องกันน้ำท่วม เป็นต้น มูลค่าทั้งสิ้น 730.50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอาจลงทุนก่อสร้างทั้งโครงการให้แล้วเสร็จ หรืออาจพิจารณาแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งบริษัทต้องดูแลและกำกับเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ และสร้างรายได้จากการขายและบริการให้ได้

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของ WIE ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์

เนื่องจากการขยายเข้าสู่ธุรกิจใหม่ที่บริษัทยังไม่มีประสบการณ์ในการดำเนินการมาก่อน บริษัทจึงอาจเผชิญความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน รวมทั้ง กรณีที่บริษัทไม่สามารถบริหารทรัพยากรหรือวางแผนงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะได้รับการถ่ายทอดองค์ความรู้และคำแนะนำจากผู้บริหารและบุคลากรของ WIE และ WORLD รวมถึงบริษัทเองมีความเชี่ยวชาญด้านระบบสารสนเทศ โดยเฉพาะระบบบำบัดน้ำ ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคม ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดความเสี่ยงและส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

- ความเสี่ยงในการจัดหาเงินทุนกรณีที่บริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้ตามกำหนด และความเสี่ยงด้านโครงสร้างเงินทุนเนื่องจากบริษัทอาจเผชิญกับภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากภาระหนี้สินที่มีอยู่เดิมของ WIE และจากการกู้ยืมเงินสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ส่งผลให้อาจสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้เพิ่มเติมในอนาคต

กรณีที่บริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้ตามกำหนด อาจส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงในด้านการจัดหาเงินทุน เนื่องจากบริษัทอาจต้องพิจารณาทางเลือกอื่น เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงบริษัทอาจมีความเสี่ยงด้านโครงสร้างเงินทุน นอกจากนี้ บริษัทได้เตรียมแผนสำรองโดยการแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่บางส่วนของโครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ

- ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. ในการเปลี่ยนแปลงนักลงทุนจาก WORLD เป็นบริษัท ตามที่กำหนดไว้สัญญาว่าร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 และ 2 กำหนดการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. ในการเปลี่ยนแปลงนักลงทุน ตามที่สัญญาว่าร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 และ 2 กำหนด อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด ที่จัดทำรายงานสรุปประเด็นทางกฎหมาย ประเมินว่าการได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. นั้น มีความเป็นไปได้สูง โดยจะมีการส่งจดหมายเป็นทางการให้ กนอ. รับทราบและเห็นชอบ โดยบริษัทไม่ได้มีประเด็นหรือข้อจำกัด เนื่องจากบริษัทมีความพร้อมในการสนับสนุนด้านเงินทุน และผลประกอบการอยู่ในระดับที่ดี นอกจากนี้ บริษัทมีการกำหนดให้ กนอ. ต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ WIE ในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งหากเงื่อนไขข้อนี้ไม่สำเร็จ ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันระหว่างบริษัท และ WORLD เป็นอันสิ้นสุดลงโดยทันที และทั้งบริษัท และ WORLD ต่างไม่มีความรับผิดชอบต่อกัน
- ความเสี่ยงจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบทางตรงต่อผู้ประกอบการเป้าหมายของ WIE

เนื่องจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบทางตรงต่อทุกประเทศทั่วโลก รวมถึงผู้ประกอบการต่าง ๆ รวมถึงนโยบายภาษีดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน และเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม บริษัทมองว่าปัจจัยภาษีอาจไม่ใช่ปัจจัยเดียวที่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมใช้พิจารณาในการจัดตั้งโรงงานการผลิตในแต่ละประเทศ โดยอาจมีปัจจัยอื่น อาทิ ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และระบบขนส่ง และโอกาสในการเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ ค่าแรง คุณภาพของแรงงาน เป็นต้น ดังนั้น บริษัทจึงมองว่านิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทยยังคงเป็นที่น่าสนใจในกลุ่มผู้ประกอบการ

- ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ของบริษัทโดยรวม จากความผันผวนของรายได้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมที่แปรผันตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรม

เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ 1 และ 2 มีรายได้หลักที่อาจมีความผันผวนบ้างตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรม จากการโอนกรรมสิทธิ์ และการรับรู้รายได้ที่อาจแตกต่างกันในแต่ละปี ทำให้บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ของบริษัทโดยรวม อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในธุรกิจและรายได้หลักจากการให้บริการดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำของ บริษัท

- ความเสี่ยงจากการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 แล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนด

การลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนขนาดใหญ่สำหรับบริษัท โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการดำเนินการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการประมาณ 2 ปี (พัฒนาเสร็จปี 2569) อย่างไรก็ตาม บริษัทจะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคม 2 เช่น การติดตามควบคุมและกำหนดระยะเวลาของการลงทุนและพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามที่กำหนด การพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง การกำหนดค่าปรับงานล่าช้ากับผู้รับเหมาหากมีการส่งมอบงานล่าช้า เป็นต้น

- ความเสี่ยงที่รายได้จากการขายระบบสาธารณูปโภคน้ำประปาภายในนิคมเวิลด์ไม่คงที่ เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการให้บริการ อาจทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามเป้าหมายที่กำหนดได้

ความเสี่ยงที่รายได้จากการขายระบบสาธารณูปโภคน้ำประปาภายในนิคมเวิลด์ไม่คงที่ เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการให้บริการ อาจทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามเป้าหมายที่กำหนดได้ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ WIE บริษัทมีแผนที่จะต่อยอดธุรกิจสาธารณูปโภคน้ำประปา โดยอาศัยความเชี่ยวชาญจากธุรกิจหลักเดิมของ FVC สะท้อนจากผลการดำเนินงานด้านการจัดจำหน่ายและดูแลบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำของ FVC ที่แข็งแกร่งและเป็นบวกมาอย่างต่อเนื่องในอดีต จึงมีความเป็นไปได้สูงที่ธุรกิจน้ำประปาภายใต้การบริหารของ FVC จะมีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่องในอนาคต นอกจากนี้ FVC ยังมีแผนติดตามและทบทวนแผนธุรกิจอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

- ความเสี่ยงจากการดำเนินการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ของ WIE อันได้แก่ การเดินสายไฟฟ้าผ่านพื้นที่สาธารณะ ที่อาจก่อให้เกิดภาระผูกพันที่ตกอยู่กับ FVC ในอนาคต

เนื่องจาก WIE ต้องจัดให้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์อันได้แก่ การเดินสายไฟฟ้าผ่านพื้นที่สาธารณะ เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินงานได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว FVC ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ WIE โดยให้ผู้ขาย (WORLD) ต้องรับผิดชอบในความเสียหายจากการที่ดินของสาธารณะโดยที่ไม่มีสิทธิครอบครองหรือไม่ได้รับอนุญาตก่อนการเข้าลงทุน พร้อมทั้งกำหนดให้ผู้ขายให้คำรับรองและการรับประกันว่า WIE ไม่ได้มีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ในการขออนุญาตและการได้รับอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งใดในเขตทางหลวงเพื่อเป็นทางเข้า-ออกทางหลวง และการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

- ความเสี่ยงด้านคดีความของ WORLD ที่อาจส่งผลกระทบมายัง WIE ภายใต้ FVC ในอนาคต

จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายโดยนักกฎหมายกรุงเทพ พบว่า WORLD มีคดีความในฐานะจำเลยในคดีแพ่งจำนวน 13 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมทั้งสิ้นประมาณ 139.95 ล้านบาท ทั้งนี้ ในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ WIE จะมีการระบุชัดเจนว่า หุ้นที่ซื้อขายต้องปลอดจากภาระผูกพันหรือภาระหนี้ใดๆ ทั้งสิ้น เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดภาระที่อาจตกทอดมายัง FVC ในภายหลัง

- ความเสี่ยงด้านนโยบายและประกาศที่เกี่ยวกับด้านบุคลากรที่อาจขัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานที่อาจส่งผลกระทบมายัง WIE ภายใต้ FVC ในอนาคต

จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายโดยนักกฎหมายกรุงเทพพบว่า นโยบายและประกาศที่เกี่ยวกับด้านบุคลากรของ WIE ที่อาจขัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน อย่างไรก็ดีตาม เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น FVC ได้กำหนดให้ WIE ดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขนโยบายรวมถึงประกาศที่เกี่ยวข้องกับบุคลากรให้สอดคล้องกับข้อกำหนดตามกฎหมายแรงงานก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการฟ้องร้องหรือมีผลกระทบย้อนหลัง FVC ได้ระบุในเงื่อนไขสัญญาซื้อขายหุ้น โดยกำหนดให้ WORLD ซึ่งเป็นผู้ขาย ต้องรับผิดชอบในความเสียหายทั้งหมด

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

- ไม่ต้องจัดหาเงินทุนในการทำธุรกรรม

ในกรณีที่บริษัทไม่เข้าทำรายการลงทุนในหุ้นสามัญของ WIE ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทไม่ต้องจัดหาเงินทุนในการเข้าทำธุรกรรมเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 1,161.00 ล้านบาท จากการระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) และ/หรือ แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ที่อาจก่อให้เกิดภาระดอกเบี้ยในภายหลัง

- ไม่มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และไม่มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจใหม่

หากบริษัทไม่เข้าลงทุนใน WIE จะไม่มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ รวมถึงไม่มีความเสี่ยงจากการดำเนินงานจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่

เกี่ยวเนื่อง ที่อาจทำให้บริษัทสูญเสียกระแสเงินสด และอาจมีภาระหนี้สินและอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น รวมถึงหากบริษัทไม่เข้าลงทุนในธุรกิจใหม่ บริษัทจะไม่ต้องเข้าไปบริหารจัดการงานในธุรกิจใหม่ที่บริษัทไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์มาก่อน

- บริษัทจะไม่สูญเสียกระแสเงินสดและไม่มีภาระหนี้สินหรือค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการใหม่ เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีมูลค่าที่บริษัทจะต้องชำระทั้งสิ้น 1,161.00 ล้านบาท ดังนั้น หากบริษัทพิจารณาไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะไม่สูญเสียกระแสเงินสดหรือต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน รวมถึงค่าใช้จ่ายสำหรับการขยายธุรกิจในอนาคต

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

- บริษัทจะไม่ได้ขยายการลงทุนตามแผนการใช้เงินของบริษัท และไม่ได้รับผลตอบแทนจากธุรกิจใหม่ หากบริษัทไม่ได้เข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยไม่ได้ลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมซึ่งถือเป็นธุรกิจใหม่ และไม่ได้ดำเนินการตามแผนการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม อาจทำให้การขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทไม่ได้เติบโตขึ้นตามที่คาด และไม่ได้ดำเนินการตามเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่มีความมุ่งมั่นที่จะขยายตัวทางธุรกิจอย่างยั่งยืน
- บริษัทจะเสียโอกาสในการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน หากบริษัทไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทเสียโอกาสในการลงทุนเพื่อขยายไปยังธุรกิจด้านอื่นๆ และไม่สามารถกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน อาจทำให้บริษัทจะไม่สามารถลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจเดิมของบริษัท ซึ่งมีสัดส่วนของรายได้ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำที่มีรายได้ลดลง
- บริษัทอาจเสียโอกาสที่จะได้ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่มีปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จสูง และมีความพร้อมที่จะพัฒนาในอนาคต การไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทพลาดโอกาสในการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จสูง และมีความพร้อมในการพัฒนาในอนาคต โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับอยู่แล้ว หรือเป็นพื้นที่ที่ได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐ ซึ่งอาจสร้างผลตอบแทนได้เร็วและมีความเสี่ยงต่ำกว่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วเห็นถึงความจำเป็นของการเข้าทำรายการ รวมถึงเปรียบเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับนั้นมีมากกว่าข้อดีในการเข้าทำรายการ และการเลือกที่จะเข้าไม่เข้าทำรายการ

3) ความเหมาะสมเรื่องราคาในการเข้าลงทุนใน WIE

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE ด้วยวิธีการต่าง ๆ จำนวน 5 วิธี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น WIE (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าหุ้น WIE (ล้านบาท)	ความเห็นที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach: BV)	113.53	193.00	ไม่เหมาะสม
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach: ABV)	338.09	574.75	เหมาะสม
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)	92.26 – 131.27	156.85 – 223.16	ไม่เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)	(547.68) – (343.08)	(931.05) – (583.23)	ไม่เหมาะสม
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF)	545.90 – 727.06	928.03 – 1,236.00	ไม่เหมาะสม

หมายเหตุ: จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า WIE ในครั้งนี้ ได้แก่ วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งจะได้มูลค่า **574.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นละ 338.09 บาทต่อหุ้น** ซึ่งวิธีนี้จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง และมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี WIE ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย ซึ่งมูลค่าที่ดินเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจนี้ และเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดราคาขาย และยังส่งผลต่อรายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย นอกจากนี้ ปัจจุบันมีการพัฒนาที่ดินนิคม 1 เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเหลือขายอยู่ไม่มาก ในขณะที่นิคม 2 ซึ่งจะถือเป็นแหล่งรายได้หลักของ WIE ในอนาคตนั้น อยู่ระหว่างการดำเนินการซื้อที่ดิน ดังนั้นวิธีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีที่สะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ WIE ถือครองอยู่ในปัจจุบัน จึงเป็นหนึ่งในวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสะท้อนภาพกิจการในปัจจุบัน และมูลค่าของ WIE ได้ และเมื่อเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของ WIE ที่ประเมินได้กับราคาซื้อขายซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 217.65 บาทต่อหุ้น จะมีมูลค่าสูงกว่าราคาซื้อขายที่เท่ากับ 120.44 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55.34 **จึงสรุปได้ว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาซื้อขายต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

การประเมินมูลค่าของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ในครั้งนี้เท่ากับ 574.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นละ 338.09 บาทต่อหุ้น ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าที่ที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทได้ประเมินตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี ซึ่งเท่ากับ 372.98 ล้านบาท ตามที่เปิดเผยในสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาราคาตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งมีการประเมินราคาตลาดของที่ดินของโครงการไว้ ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินโดยการนำเอาทรัพย์สินประเภทที่ดินมาใช้ในการปรับปรุงจากราคาที่บันทึกอิงตามมูลค่าบัญชี มาปรับให้เป็นราคาตลาดตามที่คุณประเมินราคาทรัพย์สินประเมินได้ ขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัท ได้ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินโดยการนำเอาทรัพย์สินทั้งประเภทที่ดินพร้อมกับสิ่งปลูกสร้างและ/หรือเครื่องจักรมาใช้ในการคำนวณ จึงทำให้การคำนวณมูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่า

ตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ของที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัท นั้นมีความแตกต่างจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เงื่อนไขในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากการกำหนดไว้เพื่อลดความเสี่ยงในการเข้าทำรายการของบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นสามัญของ WIE โดยมีรายละเอียดเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. FVC พิจารณาผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการ WIE ทรัพย์สินและภาระหนี้สินต่างๆ ของ WIE ว่าไม่มีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่จะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ
2. กรรมการเดิมลาออกจากการเป็นกรรมการ WIE ตามระยะเวลาที่ FVC กำหนด
3. ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WIE (แล้วแต่กรณี) ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบุคคลที่ FVC กำหนดจำนวน 2 คน เข้าเป็นกรรมการใหม่ของ WIE และได้มีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าว และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารหรือสถาบันการเงินใดๆ ของ WIE ทุกบัญชีตามที่ FVC กำหนด
4. การซื้อขายหุ้นของ WIE ได้รับอนุญาต หรือได้รับความเห็นชอบ และ/หรือได้รับการผ่อนผันในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการตามสัญญาจากที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ที่ FVC ไม่สามารถยอมรับได้
5. ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FVC มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ FVC จำนวน 1,280,500,000 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (รวมถึงการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น) การซื้อหุ้นของ WIE ตามมาตรา 107 (2) (ข) ของพรบ. บริษัทมหาชนจำกัด และรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศกรรมการตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการซื้อหุ้นของ WIE
6. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ WIE

อย่างไรก็ดี จากที่ที่ปรึกษาทางการเงินได้สอบถามข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินของ WIE นั้น มีข้อสังเกตเพิ่มเติมเกี่ยวกับเนื้อที่ที่ดินของแต่ละเอกสารที่ไม่สอดคล้องหรือมีความแตกต่างกันเล็กน้อย ทั้งในส่วนของทะเบียนโฉนดที่ดิน ข้อมูลที่ดินที่ซื้อขายของนิคมเวสต์ 1 ที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของนิคมเวสต์ 2 รวมถึงข้อมูลที่ดินที่ระบุไว้ในเล่มประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สิน ซึ่ง WIE ได้มีการทบทวนข้อมูลที่ดินให้สอดคล้องตรงกันตามข้อมูลที่สรุปไว้ใน หัวข้อ 1.5 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับการยืนยันจาก WIE ว่าข้อมูลที่เปิดเผยเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน และถูกต้อง ดังนั้น เนื่องจาก WIE ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทการพัฒนาพื้นที่นิคมเพื่อขาย โดยสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าที่สุดของ WIE คือ ที่ดิน ก่อนวันโอนและซื้อขายหุ้น FVC และ WIE ควรต้องดำเนินการตรวจสอบขนาดและเนื้อที่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WIE ให้ครบถ้วนอีกครั้งก่อนการชำระราคาและการเข้าซื้อหุ้น

ตารางสรุปข้อมูลพื้นที่คงเหลือขายของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ก่อนปรับปรุง

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ¹	เนื้อที่ที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ¹
	ไร่	งาน	ตร.ว				
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7	11	1	70.90	4,570.90	30.34	17,500	71.78

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ¹	เนื้อที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ¹
	ไร่	งาน	ตร.ว				
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9	19	3	56.97	7,957.00	63.93	17,500	139.25
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการอุตสาหกรรม	16	3	47.43	6,747.43	74.13	19,000	129.38
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการพาณิชย์	9	1	44.34	3,744.34		24,000	89.86
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสีย	17	3	22.33	7,122.33	30.86	15,000	106.83
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	10	1	64.52	4,164.50	26.91	15,000	62.47

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

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับข้อมูลจาก WIE ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568 ว่าเนื้อที่ดินของแปลง A7 A9 และที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการอุตสาหกรรม มีการเปลี่ยนแปลงของเนื้อที่ดินของแปลงดังกล่าวข้างต้น โดยสามารถสรุปข้อมูลพื้นที่คงเหลือขายของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ล่าสุดได้ตามตารางข้างล่างดังนี้

ตารางสรุปข้อมูลพื้นที่คงเหลือขายของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 หลังปรับปรุง

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ¹	เนื้อที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ¹
	ไร่	งาน	ตร.ว				
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7	10	1	1.68	4,101.68	30.34	17,500	71.78
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9	19	3	56.97	7,956.97	63.93	17,500	139.25
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการอุตสาหกรรม	17	0	9.38	6,809.38	74.13	19,000	129.38
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการพาณิชย์	9	1	44.34	3,744.34		24,000	89.86
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสีย	17	3	22.33	7,122.33	30.86	15,000	106.83
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	10	1	64.52	4,164.50	26.91	15,000	62.47

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

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาใช้ข้อมูลล่าสุดที่ได้รับ และได้ยืนยันความถูกต้องจาก WIE ในการจัดทำ การประเมินมูลค่าของพื้นที่คงเหลือขายและพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคตามตารางข้างต้นในการพิจารณาและจัดทำ ประเมินการทางการเงิน

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ และไม่เข้าทำรายการ วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนในบริษัท เวสต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด มีความเหมาะสม และที่ประชุมผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นจึงควรการศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเอกสารทั้งหมดที่ส่งมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี และใช้ดุลยพินิจเพื่อลงมติอย่างรอบคอบ

1. รายละเอียดการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FVC”) ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 และ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว คิดเป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 370,000,000 บาท หรือในราคาหุ้นละไม่เกิน 217.65 บาทต่อหุ้น (“ธุรกรรมการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญ WIE”) โดยเป็นการซื้อหุ้นจากบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WORLD”) โดยชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสด และได้อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,500,000,000.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 5.30839136 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FVC”) ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีการอนุมัติเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,280,500,000.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

อย่างไรก็ดีการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ยังคงเป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อ (1) เงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม (2) เงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 และ (3) เงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำเงินไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00	ภายในไตรมาส 3 ในปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2	730.50	ภายในปี 2568 - 2569
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC ^{1/}	180.00	ภายในปี 2568 - 2569
รวม	1,280.50	

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ WIE

WIE ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคาร สำนักงาน อาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค พลังงาน ที่เกี่ยวข้องกับการนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้ชื่อ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)” ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 533 ของทางหลวงหมายเลข 11 (ช่วงถนนซูเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง) ตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองลำพูน

ประมาณ 6 กิโลเมตร อยู่ติดถนนด้านขาเข้าจังหวัดเชียงใหม่ โดยนิคม 1 อยู่ห่างจาก 2 ประมาณ 1.7 กิโลเมตร ทั้งนี้ โครงการภายใต้การบริหารงานของ WIE สามารถแบ่งออกเป็น 2 เฟส ดังนี้

1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1

พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ มีเนื้อที่รวม 380.71 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100) พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 78.51 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 20.62) และ พื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 302.20 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 79.37) โดยแบ่งเป็น (1) จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 292.84 ไร่ และ (2) จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า พื้นที่รวมประมาณ 9.36 ไร่ โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

โดยปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วจำนวน 245.67 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.89 ของพื้นที่ขายทั้งหมด โดยมีลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วและอยู่ในสถานะพร้อมใช้งานในปัจจุบัน ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการระดมทุนผ่านการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering หรือ RO) ในครั้งนี้ จะไม่ถูกนำไปใช้เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในส่วนของนิคมเวสต์ 1 แต่อย่างใด บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงินเพิ่มทุนในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคในนิคมเวสต์ 1 เนื่องจากพื้นที่ภายในนิคมดังกล่าวได้รับการพัฒนาแล้วเสร็จและสามารถรองรับการขายและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามการถูกตั้งด้อยค่าระบบสาธารณูปโภค ตามงบการเงินปี 2567 มีที่มาจากการใช้ประโยชน์ระบบสาธารณูปโภคที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ ซึ่งมาจากการพิจารณาโดยอ้างอิงการขายน้ำประปาในอดีตที่มีจำนวนการจำหน่ายไม่มาก เนื่องจากเพิ่งเริ่มให้บริการผลิตและขายน้ำประปาในปี 2566 ระบบการผลิตมีการผลิตที่ไม่สมบูรณ์จึงต้องมีการปรับปรุง โดยในต้นปี 2568 WIE มีการปรับปรุงให้ประสิทธิภาพการผลิตดีขึ้นเพียงพอในการผลิตและขายน้ำประปาได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นที่เรียบร้อยแล้ว WIE และบริษัทจึงเชื่อว่าระบบผลิตน้ำประปาในนิคมจะสามารถดำเนินการได้ตามปกติ และไม่มี ความจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุนมาปรับปรุงเพิ่มเติมแต่อย่างใด

ทั้งนี้ รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค	เนื้อที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	สถานะ
	ไร่	งาน	ตร.ว		
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7 ^{1/}	10	1	1.68	4,101.68	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9 ^{1/}	19	3	56.97	7,956.97	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่า เพื่อการอุตสาหกรรม ^{2/}	17	0	9.38	6,809.38	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการพาณิชย์ ^{3/}	9	1	44.34	3,744.34	ไม่อยู่ในแผนพัฒนา
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสีย	17	3	22.33	7,122.33	พัฒนาแล้วเสร็จ
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	10	1	64.52	4,164.50	พัฒนาแล้วเสร็จ

หมายเหตุ: 1/ สำหรับพื้นที่แปลงขาย A7 และ A9 ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อขายกับผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว ซึ่ง ณ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนให้กับผู้ซื้อ ซึ่งคาดว่าจะโอนให้กับผู้ซื้อในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2568

2/ ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการอุตสาหกรรม อยู่ระหว่างการจำหน่าย โดยได้รับการยืนยันจาก WIE ว่าไม่จำเป็นต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ซึ่งทาง WIE คาดว่าจะสามารถจำหน่ายและโอนได้ภายในปี 2569

- 3/ ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ เป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอพัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ WIE ไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์ และไม่มีแผนการขาย

2. 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 โดย ณ ปัจจุบัน โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ WIE อยู่ระหว่างการชำระมูลค่าที่ดินในส่วนที่เหลือจำนวน 398-3-79.70 ไร่ คิดเป็นมูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือทั้งสิ้น 338.13 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

ทั้งนี้รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ^{1/}	เนื้อที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)
	ไร่	งาน	ตร.ว	
ที่ดินว่างเปล่า กรรมสิทธิ์ของ WIE	222	3	31.70	89,131.70
ที่ดินว่างเปล่า ระหว่างการชำระราคา	398	3	79.70	159,579.70

หมายเหตุ: 1/ WIE ได้ชำระราคาทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ WIE เต็มจำนวน ซึ่งได้มีการชำระเงินไปจำนวน 308.00 ล้านบาท ขณะที่ที่ดินว่างเปล่าระหว่างการชำระราคา WIE มีการชำระเงินมัดจำไปแล้ว 100.00 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม 2568 และจะชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 338.13 ล้านบาท คาดว่าจะถูกชำระราคาภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568

ทั้งนี้ภายหลังจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE แล้วเสร็จ บริษัทมีแผนลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขายประมาณ 730.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุนเบื้องต้นดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด ^{1/2/}	งบประมาณ (ล้านบาท)			
		(ก) ค่าก่อสร้าง	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(ค) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{3/}	(ก+ข+ค) รวม
1	ที่ดิน ^{4/}	338.13	-	-	338.13
2	งานปรับปรุงสภาพที่ดิน และงานระบบสาธารณูปโภค ^{4/}	273.24	19.13	100.00	392.37
รวม		611.37	19.13	100.00	730.50 ^{5/6/}

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE เดือนพฤษภาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ บริษัทได้จ้างสถาปนิกให้ถอดแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบถามโดยวิศวกรของบริษัท กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้อง

- กับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบลงทุนต่ำเกินไป และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น
- 2/ WIE ได้ชำระค่าที่ดิน และ งานปรับสภาพที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคไปแล้ว จำนวนทั้งสิ้น 771.32 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าที่ดินจำนวน 408.00 ล้านบาท และ งานปรับสภาพที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคจำนวน 363.32 ล้านบาท ตามลำดับ
- 3/ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนา นิคมเวสต์ 2 เป็นต้น
- 4/ มูลค่าเงินลงทุนในที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 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 เนื่องจากการดอกเบี้ยดังกล่าวได้ถูกรวมในรายการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ปรับเพิ่มขึ้น 100.00 ล้านบาท ตามการประเมินค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดในเบื้องต้น และการคำนวณภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ของสัญญาเงินกู้ของ WIE ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขาย
- 5/ มูลค่าเงินลงทุน สำหรับพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ได้รวมการประมาณการณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และภาระดอกเบี้ย จากวงเงินกู้ยืมเดิมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 แล้ว ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา WIE ได้ใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ สำหรับชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว
- 6/ ประมาณมูลค่าเงินลงทุนเบื้องต้นในแต่ละไตรมาส ดังนี้

	รายการ	จำนวนเงิน	ม.ย.68	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69
1	ที่ดิน	338.13	-	-	338.13	-	-
2	ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ ถนน และอื่นๆ	292.37	51.03	90.25	89.75	52.84	8.50
3	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	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

หมายเหตุ: *ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นต้น (ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ดิน 100.00 ล้านบาท ที่ชำระไปเมื่อเดือนพฤษภาคม 2568)

โดยสำหรับที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ที่บริษัทคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ และเริ่มรับรู้อยู่ได้ มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดแผนการขายและรอโอนกรรมสิทธิ์ของนิคมเวสต์ 1 และ 2

รายละเอียดพื้นที่ ที่คาดว่าจะขายได้	เนื้อที่ดิน			ราคา	รวม ราคา	สถานะการ ทำสัญญาซื้อ ขายที่ดิน	ช่วงเวลาที่คาด ว่าจะโอน กรรมสิทธิ์/รับรู้ รายได้	ราคา (บาท/ ตร.ว.)	มูลค่าที่ ขายได้ (ล้านบาท)
	ไร่	งาน	ตร.ว	ประเมิน (บาท/ ตร.ว)	ประเมิน (ล้าน บาท) ^{1/}				
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1:									
- ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7	10	1	1.68	17,500	71.78	ทำสัญญาซื้อ ขายแล้ว ^{2/}	ภายในไตรมาส 4/2568	14,750	60.50
- ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9	19	3	56.97	17,500	139.25	ทำสัญญาซื้อ ขายแล้ว ^{2/}	ภายในไตรมาส 4/2568	21,250	169.09
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2:									
- ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A1	73	2	69.5	3,250	95.78	ทำสัญญาซื้อ ขายแล้ว ^{3/}	ภายในไตรมาส 4/2569	20,750	611.49
มูลค่ารวม (ล้านบาท)					306.80				841.08

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

2/ WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนิติบุคคลผู้ประกอบการกิจการโรงงานชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์สัญชาติญี่ปุ่นรายหนึ่ง

3/ WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้วกับบุคคลธรรมดารายหนึ่ง

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากที่ดินพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ส่วนที่เหลือในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 มูลค่าประมาณ 229.59 ล้านบาท และสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 มูลค่าประมาณ 611.49 ล้านบาท ภายหลังจากที่บริษัทเริ่มต้นทยอยลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ เฟส 2 นอกจากนี้ ด้วยระดับการแข่งขันในพื้นที่ที่ยังไม่สูงนัก บริษัทจึงมองเห็นโอกาสในการเติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงถือเป็นการเพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และธุรกิจบริการทางการแพทย์ ทำให้บริษัทน่าจะมีอัตราการเติบโตของรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต

สำหรับโครงการพัฒนาล้างสินค้า ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้เคยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee หรือ Excom) พิจารณาแนวทางการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์จากศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวในอนาคตนั้น โครงการดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนและไม่แน่นอน คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็นให้ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการล้างสินค้าไว้ก่อนในช่วงเวลานี้ เพื่อไม่ให้เป็นความเสี่ยงเกินสมควรต่อบริษัทในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ

ทั้งนี้ จากตารางรายละเอียดแผนการขายและการรับรู้รายได้ของนิคมเวสต์ 1 และ 2 ข้างต้น ยังคงเป็นไปตามกรอบระยะเวลา และบริษัทคาดว่าจะสำเร็จลุล่วงและสามารถรับรู้รายได้ได้ตามกำหนด

โครงสร้างของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวสต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

ก่อนการเข้าทำรายการ



หลังการเข้าทำรายการ



โดยมีวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ WIE เพื่อให้บริษัทสามารถกระจายแหล่งรายได้ให้มีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในแง่ของแหล่งที่มาของรายได้และประเภทธุรกิจ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักเพียงอย่างเดียว อีกทั้งยังช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ในภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสีย รวมถึงยังสามารถที่จะต่อยอดธุรกิจในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมที่จะทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนได้ในระยะยาวและมั่นคง เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมมีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทเชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัทมีความพร้อมที่สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยบริษัทมี

ความพร้อมในบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วยกลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขายที่รองรับการขยายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น

ธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ WIE เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แล้ว พบว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 94.15 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ 31 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน กล่าวคือ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรม

1.2 วันเดือน ปี ที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวสต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) บริษัทคาดว่ารายการดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนกันยายน 2568

1.3 คู่สัญญา และความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ	:	บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” และ/หรือ “FVC”)
ผู้ขาย	:	บริษัท เวสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WORLD”)
ความสัมพันธ์กับบริษัท	:	ไม่มี

1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ

ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ WIE จำนวน 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 370,000,000 บาท ผ่านการชำระราคาด้วยเงินสด ซึ่งรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE มีรายละเอียด ดังนี้

หุ้นที่ซื้อขาย	: หุ้นสามัญ WIE จำนวน 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
ค่าตอบแทน	: เงินสด
ช่วงเวลาในการเข้าทำรายการ	: ภายในเดือนกันยายน 2568
เงื่อนไขการชำระเงิน	: ● ผู้ซื้อ (“บริษัท”) และ ผู้ขาย (“WORLD”) ตกลงกำหนดราคาซื้อขายหุ้นของ WIE เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 370,000,000 บาท โดยผู้ซื้อตกลงชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายภายในวันทำการซื้อขายหุ้น โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในเดือนกันยายน 2568 ● ผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ สำหรับการโอนหุ้นของ WIE ทั้งหมด และผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ซึ่งต้องชำระให้แก่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	: เงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาจะซื้อขายหุ้น WIE ที่สำคัญ ประกอบด้วย ● บริษัทพอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE รวมถึงทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่าง ๆ ของ WIE ว่าไม่มีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใด ที่จะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการประกอบธุรกิจในอนาคตของ WIE นอกจากนี้ บริษัทและ WORLD ต้องพยายามดำเนินการให้เงื่อนไขข้างต้นสำเร็จลุล่วงภายในวันที่ทำสัญญานี้ โดยบริษัทจะต้องตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมาย และการเงินให้เสร็จสิ้นภายในวันทำสัญญา และหากพบว่าไม่เป็นที่พอใจ จะต้องแจ้งเหตุผลให้ WORLD รับทราบและเห็นด้วยในผลการตรวจสอบดังกล่าว เพื่อแสดงว่าการไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมายและการเงินของ WIE ดังกล่าวของผู้ซื้อ เกิดจากเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE (<u>โปรดพิจารณาสรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางการเงินและสถานะทางกฎหมายของ WIE ซึ่งอยู่ในหัวข้อ 2.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ</u>) ● การซื้อขายหุ้นของ WIE ได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบและ/หรือ ได้รับการผ่อนผันในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการตามสัญญานี้ จากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ที่บริษัท ไม่สามารถยอมรับได้

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,280,500,000 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการซื้อหุ้นของ WIE
 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน WIE การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
 - ที่ประชุมคณะกรรมการ WIE มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญ WIE ให้แก่บริษัท
 - การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ WIE
 - ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE
 - อย่างไรก็ตาม หากเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งไม่สามารถดำเนินการได้สำเร็จและไม่ได้รับการผ่อนผัน ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้นที่จะเกิดขึ้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว และชำระมูลค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ให้ถือว่าสัญญานี้ รวมถึงสิทธิหน้าที่และการผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญา นี้ เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบใด ๆ ต่อกัน เว้นแต่ความรับผิดชอบที่เกิดจากการกระทำผิดสัญญา ซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง
- ทั้งนี้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการเพิ่มทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตามเงื่อนไขดังกล่าว จะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการเพิ่มทุน หากเงื่อนไขดังกล่าว เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทฯ จะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท เนื่องจากธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพเติบโตตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้ากลุ่มนิคมอุตสาหกรรม แม้สัดส่วนรายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา อาจมีความผันผวนบ้างจากการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้ที่อาจแตกต่างกันในแต่ละปี รวมถึงยังมีธุรกิจบริการทางการแพทย์ที่ดำเนินธุรกิจหลักโดยบริษัท เคที เมดิคอล เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) (“KTMS”)

ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ WIE ของบริษัทในครั้งนี้อย่างเสร็จสิ้นจะส่งผลให้ WIE เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 โดยรายได้ในส่วนนี้อาจจะมีความผันผวนกันได้ในแต่ละปี ซึ่งขึ้นอยู่กับภาระโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ในแต่ละปีของกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามบริษัทสามารถให้บริการธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคประเภทน้ำประปา และการบริการบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ได้ในระยะยาวจากการให้บริการแก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ทั้งนี้การเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ บริษัทจะต้องรับภาระหนี้สินภายในบริษัท WIE จำนวน 826.53 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงินประจำปี 2567 ของ WIE) ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจำเป็นต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ที่บริษัทจะใช้เงินที่ได้รับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right offering) ในการลงทุนเพิ่มเติม

โดยบริษัทมีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ที่กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ให้ไม่เกิน 2 เท่า ทั้งนี้ภายหลังจากเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างเสร็จสิ้นแล้ว ภาระหนี้สินต่อทุนได้ลดลงตามแผน อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.21 เท่า แต่หากเป็นกรณีที่บริษัทระดมทุนได้ไม่เป็นไปตามแผน ซึ่งได้เงินเพิ่มทุนเพียง 500 ล้านบาท และต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีก 590.50 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.76 เท่า ซึ่งทั้งสองกรณียังอยู่ภายใต้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ถูกกำหนดภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ²
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทระดมทุน 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 ¹ (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินเสมือนรวมที่แสดงภาพรวมการดำเนินงานของบริษัท ในกรณีที่รวมกิจการของ WIE ตั้งแต่ปี 2565 – 2567 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวมเสมือนของบริษัท

งบแสดงฐานะทางการเงินรวมเสมือน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	367,541,666	75,989,713	125,319,445
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	264,535,522	308,852,338	307,415,325
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	-	-	2,377,163
ลูกหนี้ตามสัญญาเข้าเงินทุนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	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
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,006,299,219	1,056,375,239	1,646,502,514
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	25,950,026	26,041,459	34,775,444
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเข้าเงินทุน - 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
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13,010,918	27,121,610	44,991,491
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,344,633	15,063,270	14,773,279
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	623,165,981	765,846,144	756,246,222
รวมสินทรัพย์	1,629,465,200	1,822,221,383	2,402,748,736
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	65,229,429	68,853,196	250,823,331
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	177,383,151	200,633,294	382,664,911
เจ้าหนี้ค่าหุ้นบริษัท เวิลด์ อินด์สเทรียล 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
ประมาณการหนี้สินจากการค้ำประกัน	-	6,489,903	4,509,903

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	สิ้นสุด ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
ประมาณการหนี้สินต้นทุนในการรื้อถอน	471,360	-	-
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2,923,585	1,162,793	3,386,187
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,353,083	18,788,032	21,590,056
รวมหนี้สินหมุนเวียน	820,555,660	749,649,412	1,320,282,981
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
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
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	105,742,256	226,700,502	329,258,726
รวมหนี้สิน	926,297,916	976,349,914	1,649,541,707
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
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
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	703,167,284	845,871,469	753,207,029
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,629,465,200	1,822,221,383	2,402,748,736

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเสมือน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



งบกำไรขาดทุน (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567
รายได้			
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
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	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
รวมรายได้	786,379,562	1,129,803,563	1,063,204,168
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายและบริการ	544,907,678	662,999,344	784,730,184
ต้นทุนจากการบริการรับเหมา	29,894,700	43,310,514	50,998,870
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	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
รวมค่าใช้จ่าย	728,218,188	972,645,818	1,118,450,437
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	58,161,374	157,157,745	(55,246,269)
ต้นทุนทางการเงิน	(8,918,960)	(11,724,832)	(11,380,008)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	49,242,414	145,432,913	(66,626,277)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(17,447,939)	2,836,463	8,972,566
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	31,794,475	148,269,376	(57,653,711)

ขนาดรายการ

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

ข้อมูลทางการเงิน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้ว สำหรับงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ของบริษัท	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 ^{2/}
(-) ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(229.88)	-
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	537.88	193.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน^{1/}	36.30	(105.36)

หมายเหตุ: 1/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส 1 ปี 2568

2/ หนี้สินของ WIE ณ 31 ธันวาคม 2567 ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 196.00 ล้านบาท รายได้รับล่วงหน้า 213.59 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 165.13 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 93.28 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 154.43 ล้านบาท และอื่นๆ 5.40 ล้านบาท ทั้งนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2568 รายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันของ WIE เท่ากับ 249.78 ล้านบาท เนื่องจากมีภาระที่ต้องชำระเงินค่าที่ดินเพิ่มเติมจำนวน 100 ล้านบาท

การคำนวณขนาดรายการ

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

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

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

นอกจากนี้ก่อนการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นในระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลัง แต่เนื่องจากขนาดของ (1) รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE (2) รายการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ (3) ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ตามกำหนด มีขนาดรายการรวมกันเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และขออนุมัติการเข้าทำ

รายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด

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

1.5 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 จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทขึ้นในปี 2530 ภายใต้ชื่อ บริษัท เทคนิกเซียนออฟฟิซอโตเมชัน จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 200,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2531 WIE ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ซับเบียร์ 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) และได้เริ่มเริ่มจัดจำหน่ายที่ดินในปี 2560 ต่อมาในปี 2567 นิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ซึ่งเป็นนิคมแห่งที่ 2 ของ WIE ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (“EIA”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

WIE ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคาร สำนักงาน อาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค พลังงาน ที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้ชื่อ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน)” ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน บริเวณหลัก

กิโลเมตรที่ 533 ของทางหลวงหมายเลข 11 (ช่วงถนนสุขุมวิทไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง) ตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองลำพูน ประมาณ 6 กิโลเมตร อยู่ติดถนนด้านขาเข้าจังหวัดเชียงใหม่ โดยนิคม 1 อยู่ห่างจาก 2 ประมาณ 1.7 กิโลเมตร ตามภาพด้านล่าง



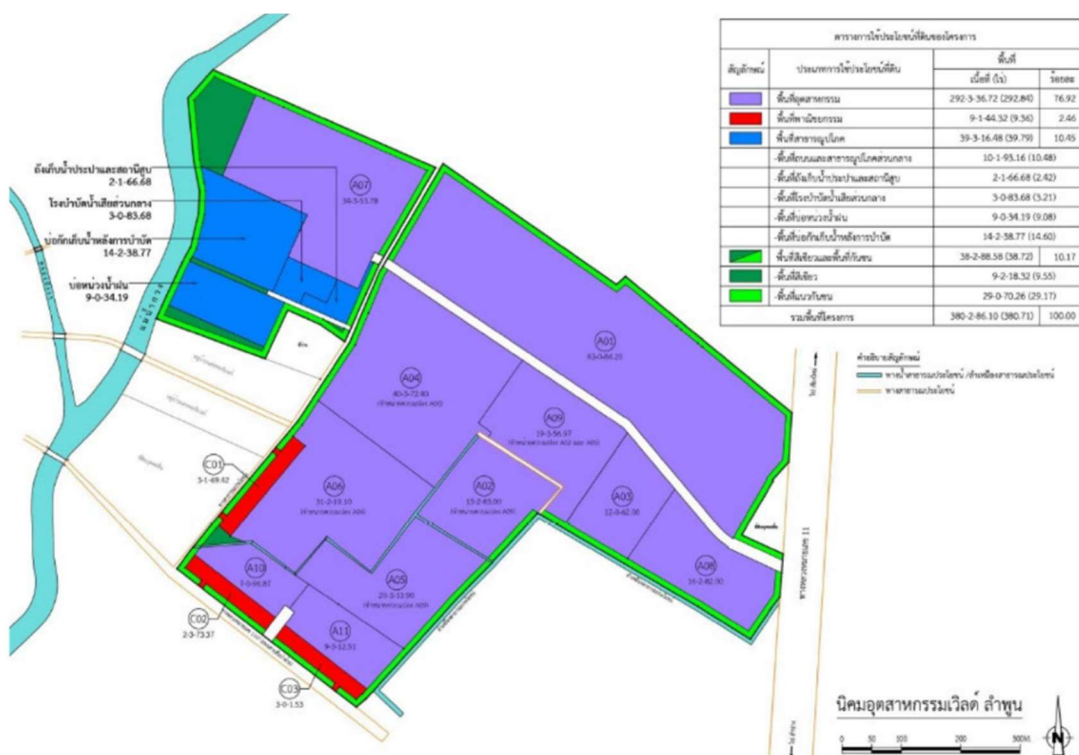
ทั้งนี้โครงการภายใต้การบริหารงานของ WIE สามารถแบ่งออกเป็น 2 เฟส โดยมีรายละเอียดพื้นที่แต่ละเฟส ดังนี้

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1: มีพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ เนื้อที่รวม 380.71 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 100) พื้นที่สาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของโครงการ เนื้อที่รวม 78.51 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 20.62) และพื้นที่ขายของโครงการ เนื้อที่รวม 302.20 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 79.37) โดยแบ่งเป็น (1) จัดสรรเป็นที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย พื้นที่รวมประมาณ 292.84 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 1,818.68 ล้านบาท และ (2) จัดสรรเป็นอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า มีพื้นที่รวมประมาณ 9.36 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 394 ล้านบาท

ทั้งนี้ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 มีรายละเอียดสถานะใบอนุญาตที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม	ได้รับใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม จากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2564
รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ("EIA")	ผ่านการประเมินผลตาม EIA ตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2566
ภาระจ่ายยอม	ไม่มี เนื่องจากโครงการติดพื้นที่สาธารณะ จึงสามารถเชื่อมต่อทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ กับหน่วยงานรัฐ โดยที่ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนภาระจ่ายยอมกับบุคคลอื่น รวมถึงไม่มีการจดทะเบียนภาระจ่ายยอม เพื่อเป็นการรอนสิทธิให้บุคคลภายนอกเข้าใช้พื้นที่โครงการ
บัตรส่งเสริมการลงทุน BOI	ไม่มี

ภาพการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1



ภาพรายละเอียดพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1



ทั้งนี้ปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วจำนวน 245.67 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.89 ของพื้นที่ขายทั้งหมด โดยที่ลูกค้าที่ซื้อที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ประกอบธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์เป็นหลัก ทั้งนี้รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 มีรายละเอียด ดังนี้

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

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ^{1/}	เนื้อที่ที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ^{1/}
	ไร่	งาน	ตร.ว			
ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการพัฒนาพาณิชย์ ^{4/}	9	1	44.34	3,744.34	24,000	89.86
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำบาดาลเสีย	17	3	22.33	7,122.33	15,000	106.83
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	10	1	64.52	4,164.50	15,000	62.47
รวมราคาประเมิน						599.57

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

- 2/ ที่ดินแปลงขาย A7 และ A9 ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว ซึ่งอยู่ระหว่างการรอโอนให้กับผู้ซื้อ ซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนให้กับผู้ซื้อได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568
- 3/ ที่ดินว่างเปล่า เพื่อการอุตสาหกรรม อยู่ระหว่างการจำหน่าย โดยได้รับการยืนยันจาก WIE ว่าไม่จำเป็นต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ซึ่งทาง WIE คาดว่าจะสามารถจำหน่ายและโอนได้ภายในปี 2569
- 4/ ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพัฒนาพาณิชย์ เป็นที่ดินที่ว่างไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนให้บริการเชิงพาณิชย์ อาทิ อาคารพาณิชย์ ตึกแถว หอพัก เป็นต้น โดยการพิจารณาพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านการใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องภายหลังจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ WIE ไม่มีแผนการพัฒนาในส่วนที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพัฒนาพาณิชย์ 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 โดยโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีรายละเอียดสถานะใบอนุญาตที่สำคัญ ต่อการประกอบธุรกิจ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม	ได้รับใบอนุญาตการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม จากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2568
รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ("EIA")	ผ่านการประเมินผลตาม EIA ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2567
การะจำยอม	ไม่มี เนื่องจากพื้นที่ของโครงการส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน ติดพื้นที่สาธารณะ จึงสามารถเชื่อมต่อทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ กับหน่วยงานรัฐ โดยที่ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการะจำยอมกับบุคคลอื่น รวมถึงไม่มีการจดทะเบียนการะจำยอม เพื่อเป็นการรอนสิทธิให้บุคคลภายนอกเข้าใช้พื้นที่โครงการ
บัตรส่งเสริมการลงทุน BOI	ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ ภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งมาปนสถานซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณประโยชน์สำหรับประชาชนในพื้นที่ เนื้อที่ประมาณ 3-0-85.7 ไร่ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งอยู่ภายใต้อำนาจการดูแลพื้นที่ของนายอำเภอเมืองลำพูน และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตำบลมะเขือแจ้

อย่างไรก็ตาม WIE ได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567 โดยไม่มีข้อเรียกร้องหรือข้อร้องเรียนจากประชาชนในพื้นที่แต่อย่างใด อีกทั้งโครงการดังกล่าวยังได้ดำเนินการจัดทำและผ่านการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ผู้บริหารและกรรมการของบริษัทรับทราบถึงการตั้งอยู่ของฉาปนสถานก่อนการตัดสินใจลงทุน และได้หารือร่วมกันกับ WIE ถึงการจัดการฉาปนสถานข้างต้น และได้ข้อสรุปว่าจะไม่ย้ายฉาปนสถานดังกล่าว โดยได้พิจารณาถึงประโยชน์และผลกระทบต่อบริษัทโดยรวม รวมถึงสังคมหรือชุมชนโดยรอบ ดังนี้

- ภาพรวมของโครงการ: การคงฉาปนสถานไว้ดังเดิม จะไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการในภาพรวม และมั่นใจว่าโครงการจะสามารถดำเนินการต่อไปได้ตามแผนที่คาดการณ์ไว้ดังเดิม ไม่ว่าจะเป็นการวางผังหรือการจัดสรรแปลงที่ดินทั้งพื้นที่อุตสาหกรรมและพื้นที่พาณิชยกรรม ระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานอื่นๆ
- การตัดสินใจเข้าซื้อหรือลงทุนในที่ดินนิคมเวสต์ 2 ของนักลงทุน: WIE ได้มีการหารือกับลูกค้าเป้าหมาย โดยเฉพาะกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ (Foreign Investors) ซึ่งเป็นลูกค้า/นักลงทุนกลุ่มหลักของโครงการ พบว่า นักลงทุนไม่มีข้อกังวลต่อการมีอยู่ของฉาปนสถานในพื้นที่ และไม่ได้ใช้เป็นปัจจัยในการตัดสินใจลงทุนแต่อย่างใด โดยนักลงทุนให้ความสำคัญกับระบบโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคมเป็นสำคัญมากกว่า อันได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ถนน และสิทธิประโยชน์จากภาครัฐ เป็นต้น
- ผลที่อาจเกิดขึ้นต่อสังคมหรือชุมชนโดยรอบ: ฉาปนสถานซึ่งมีลักษณะเป็นพื้นที่สาธารณะเพื่อประโยชน์ของชุมชนเดิม WIE และ FVC มีนโยบายชัดเจนว่าจะคงไว้เพื่อประโยชน์ของชุมชนดั้งเดิม โดยจะไม่เข้าไปบุกรุกพื้นที่ เพื่อใช้ประโยชน์ได้ในเชิงพาณิชย์ และจะบริหารจัดการโดยรักษาสภาพและทางเข้าออกของพื้นที่ และทางเข้าออกสาธารณะจากหน้านิคมฯ ให้ใช้งานได้ตามปกติ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ชุมชนโดยรอบ

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การดำเนินงานนิคมเวสต์ 2 เป็นไปอย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับแนวทางที่ได้รับระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) WIE จะดำเนินการดังนี้ (1) แจ้งให้นักลงทุนที่เข้ามาตั้งภายในพื้นที่ทราบว่าภายในนิคมฯ มีพื้นที่แปลงอุตสาหกรรมใดที่ตั้งอยู่ใกล้กับฉาปนสถาน และ (2) ดำเนินการปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณโดยรอบฉาปนสถาน โดยการปรับปรุงเส้นทางที่ใช้ในการเข้า-ออกฉาปนสถาน ให้สะดวกแก่การเข้าถึง การปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณโดยรอบให้มีความร่มรื่น สวยงาม รวมถึงการจัดให้มีแนวกันชนปลูกไม้ยืนต้น กว้างประมาณ 20 เมตร โดยรอบฉาปนสถาน และโรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามาตั้งต้องมีแนวกันชนด้านประชิดพื้นที่ฉาปนสถาน กว้างประมาณ 10 เมตร ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 2.00 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมอยู่ในงบลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมเวสต์ 2 จำนวน 730.50 ล้านบาทแล้ว

นอกจากนี้ จากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ไม่มีประเด็นสำคัญอื่นเพิ่มเติม และไม่มีการที่บริษัทได้จัดทำประชาพิจารณ์กับชุมชนในพื้นที่ในประเด็นอื่นนอกเหนือจากการมีอยู่ของฉาปนสถาน อีกทั้งบริษัทไม่มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น การคงสภาพสถานไว้ดังเดิมในพื้นที่นิคมเวสต์ 2 จะไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการ WIE 2 และบริษัทโดยรวม โดยภาพรวมการพัฒนาโครงการ การตัดสินใจของนักลงทุน รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อสังคม/ชุมชนโดยรอบนั้นจำกัด

ทั้งนี้ สำหรับการประเมินศักยภาพและความเป็นไปได้ในการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 นั้น บริษัทและ WIE ได้พิจารณาปัจจัยสำคัญในหลายด้าน ดังนี้

- ศักยภาพของที่ดิน: นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ของ WIE เป็นนิคมในบริเวณภาคเหนือที่มีศักยภาพ เนื่องจากมีพื้นที่พร้อมจำหน่ายในระยะเวลาอันใกล้เพียงแห่งเดียว เนื่องจากพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นในภาคเหนือ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ และนิคมสวนอุตสาหกรรมศรีสุราษฎร์ธานีตั้งอยู่บริเวณใกล้กับโครงการนิคมเวสต์ 2 นั้น พื้นที่ในนิคมดังกล่าวถูกจำหน่ายหมดแล้ว
- ทำเลที่ตั้ง: ที่ดินของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ตั้งอยู่ในพื้นที่ภาคเหนือ ซึ่งไม่ติดชายฝั่งทะเลและอยู่ห่างไกลจากน้ำทะเล จึงเหมาะสมกับอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ที่ต้องการหลีกเลี่ยงความชื้นและอากาศเค็มจากทะเล
- โครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์: การเดินทางไปยังสนามบินเชียงใหม่ได้ง่ายเพียง 20 นาที รวมทั้งชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์มีน้ำหนักเบา ทำให้การขนส่งทางอากาศทำได้ง่าย
- ปริมาณอุปสงค์: มีนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติให้ความสนใจและเข้ามาเยี่ยมชมโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นนักลงทุนที่มีความพร้อมและศักยภาพในการขยายการลงทุนในอนาคต

ดังนั้น จากปัจจัยข้างต้น จึงมีความเป็นไปได้สูงที่ดินโครงการนิคมเวสต์ 2 จะสามารถจำหน่ายได้ครบตามเป้าหมาย

โดย ณ ปัจจุบัน WIE ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ WIE อยู่ระหว่างการชำระมูลค่าที่ดินในส่วนที่เหลือจำนวน 398-3-79.70 ไร่ คิดเป็นมูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือทั้งสิ้น 338.13 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะชำระมูลค่าที่ดินเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2568

ปัจจุบัน โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพื้นที่อุตสาหกรรมกับลูกค้า จำนวน 1 ราย พื้นที่จำนวน 73-2-69.5 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวม 611.49 ล้านบาท โดยลูกค้ารายดังกล่าวได้มีการจ่ายเงินมัดจำแล้วจำนวน 60.00 ล้านบาท โดยนักลงทุนรายดังกล่าว มีวัตถุประสงค์การลงทุนในครั้งนี้เพื่อนำไปประกอบธุรกิจคลังสินค้าเพื่อปล่อยเช่า (Warehouse) ซึ่งนักลงทุนรายดังกล่าวมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจคลังสินค้าอยู่แล้ว และเล็งเห็นว่าธุรกิจคลังสินค้าในบริเวณภาคเหนือยังไม่สามารถรองรับความต้องการได้เพียงพอ นอกจากนี้ ยังมีนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติที่มีความพร้อมและศักยภาพในการขยายการลงทุน เข้ามาเยี่ยมชมและแสดงความสนใจในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 อย่างต่อเนื่อง

ภาพการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2



รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และ พื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ^{12/}	เนื้อที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคา ประเมิน (ล้าน บาท) ¹¹
	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
รวมราคาประเมิน						808.31

(139)

ความต้องการของนักลงทุนและสร้างความพร้อมในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกับมาตรฐานของนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ การปรับปรุงพื้นที่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 90 ของพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งหมด ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานที่ WIE กำหนดไว้ ทั้งนี้ รายละเอียดเงินลงทุน 730.50 ล้านบาท ที่จะต้องลงทุนเพิ่มเติม มีดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด ^{1/2/}	งบประมาณ (ล้านบาท)			
		(ก) ค่าก่อสร้าง	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(ค) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{3/}	(ก+ข+ค) รวม
1	ที่ดิน ^{4/}	338.13	-	-	338.13
2	งานปรับปรุงพื้นที่ดิน และงานระบบสาธารณูปโภค ^{4/}	273.24	19.13	100.00	392.37
รวม		611.37	19.13	100.00	730.50 ^{5/6/}

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE เดือนพฤษภาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ บริษัทได้จ้างสถาปนิกให้ถอดแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัท กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบลงทุนต่ำเกินไป และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น

2/ WIE ได้ชำระค่าที่ดิน และ งานปรับปรุงพื้นที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคไปแล้ว จำนวนทั้งสิ้น 771.32 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าที่ดินจำนวน 408.00 ล้านบาท และ งานปรับปรุงพื้นที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคจำนวน 363.32 ล้านบาท ตามลำดับ

3/ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาอิมเมคเวิลด์ 2 เป็นต้น

4/ มูลค่าเงินลงทุนในที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มีการเปลี่ยนแปลงจากข้อมูลสารสนเทศที่ได้เผยแพร่ ในวันที่ 6 มิถุนายน 2568 โดยมูลค่าเงินลงทุนในที่ดิน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอิมเมคเวิลด์ (ลำพูน) 2 ปรับลดลง 100.00 ล้านบาท ตามการชำระราคาที่ดินในช่วงที่ผ่านมา โดย WIE ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากกรรมการ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าว มีอายุ 3 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.00 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดงบประมาณลงทุนดังกล่าว จะไม่กระทบต่อเงื่อนไขและมูลค่าตามสัญญาซื้อขาย และไม่กระทบต่อการคำนวณขนาดรายการ เนื่องจากภาระดอกเบี้ยดังกล่าวได้ถูกรวมในรายการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ปรับเพิ่มขึ้น 100.00 ล้านบาท ตามการประเมินค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดในเบื้องต้น และการคำนวณภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ของสัญญาเงินกู้ของ WIE ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขาย

5/ มูลค่าเงินลงทุน สำหรับพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมอิมเมคเวิลด์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ได้รวมการประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และภาระดอกเบี้ย จากวงเงินกู้ยืมเดิมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมอิมเมคเวิลด์ (ลำพูน) 2 แล้ว ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา WIE ได้ใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ สำหรับชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว

6/ ประมาณมูลค่าเงินลงทุนเบื้องต้นในแต่ละไตรมาส ดังนี้

	รายการ	จำนวนเงิน	ม.ย.68	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69
1	ที่ดิน	338.13	-	-	338.13	-	-
2	ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ ถนน และอื่นๆ	292.37	51.03	90.25	89.75	52.84	8.50
3	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	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

หมายเหตุ: *ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาอิมเมคเวิลด์ (ลำพูน) 2 เป็นต้น (ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ดิน 100.00 ล้านบาท ที่ชำระไปเมื่อเดือนพฤษภาคม 2568)

โดยสำหรับที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมอิมเมคเวิลด์ (ลำพูน) 1 และ 2 ที่บริษัทคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ และเริ่มรับรู้รายได้ได้ มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดแผนการขายและรอโอนกรรมสิทธิ์ของอิมเมคเวิลด์ 1 และ 2

รายละเอียดพื้นที่ ที่คาดว่าจะขายได้	เนื้อที่ดิน			ราคา ประเมิน (บาท/ ตร.ว)	รวม ราคา ประเมิน (ล้าน บาท) ^{1/}	สถานะการ ทำสัญญาซื้อ ขายที่ดิน	ช่วงเวลาที่คาด ว่าจะโอน กรรมสิทธิ์/รับรู้ รายได้	ราคา (บาท/ ตร.ว.)	มูลค่าที่ ขายได้ (ล้านบาท)
	ไร่	งาน	ตร.ว						
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1:									
- ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7	10	1	1.68	17,500	71.78	ทำสัญญาซื้อ ขายแล้ว ^{2/}	ภายในไตรมาส 4/2568	14,750	60.50
- ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9	19	3	56.97	17,500	139.25	ทำสัญญาซื้อ ขายแล้ว ^{2/}	ภายในไตรมาส 4/2568	21,250	169.09
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2:									
- ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A1	73	2	69.5	3,250	95.78	ทำสัญญาซื้อ ขายแล้ว ^{3/}	ภายในไตรมาส 4/2569	20,750	611.49
มูลค่ารวม (ล้านบาท)					306.80				841.08

หมายเหตุ: 1/ รายงานประเมินทรัพย์สินที่ดินทุกแปลง ถูกจัดทำโดยบริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ
ที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

2/ WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนิติบุคคลผู้ประกอบการโรงงานชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์สัญชาติญี่ปุ่นรายหนึ่ง

3/ WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลธรรมดารายหนึ่ง

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากที่ดินพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ส่วนที่เหลือ ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 มูลค่าประมาณ 229.59 ล้านบาท และสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 มูลค่าประมาณ 611.49 ล้านบาท หลังจากที่ดินที่บริษัทเริ่มต้นทยอยลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ เฟส 2 นอกจากนี้ ด้วยระดับการแข่งขันในพื้นที่ที่ยังไม่สูงนัก บริษัทจึงมองเห็นโอกาสในการเติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงถือเป็นการเพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และธุรกิจบริการทางการแพทย์ ทำให้บริษัทน่าจะมีอัตราการเติบโตของรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต

สำหรับโครงการพัฒนาล้างสินค้า ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้เคยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee หรือ Excom) พิจารณาแนวทางการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์จากศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวในอนาคตนั้น โครงการดังกล่าวยังไม่มี ความชัดเจน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนและไม่แน่นอน คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็นให้ ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการล้างสินค้าไว้ก่อนในช่วงเวลานี้ เพื่อไม่ให้มีความเสี่ยงเกินสมควรต่อบริษัทในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ

ทั้งนี้ จากตารางรายละเอียดแผนการขายและการรับรู้รายได้ของนิคมเวสต์ 1 และ 2 ข้างต้น ยังคงเป็นไปตามกรอบระยะเวลา และบริษัทคาดว่าจะสำเร็จลุล่วงและสามารถรับรู้รายได้ได้ตามกำหนด

นอกจากนี้ ในกรณีการดำเนินงานตามโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นไปตามแผน บริษัทมีนโยบายพัฒนาล้างสินค้า เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้มีความหลากหลายและลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และธุรกิจบริการทางการแพทย์ โดยบริษัทพิจารณาแล้วว่า พื้นที่ดังกล่าวมีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นคลังสินค้าจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

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

ทั้งนี้ แผนการพัฒนาลังสินค้าของบริษัท ยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ซึ่งยังไม่ได้จะพิจารณาดำเนินการลงทุนในช่วงเวลานี้ โดยหากรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาลังสินค้าที่มีความชัดเจนแล้ว และเหมาะสมในการลงทุน ฝ่ายบริหารจะนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท เพื่อพิจารณาความเหมาะสมผลและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญต่อไป โดยบริษัทจะปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกทั้ง หากการเข้าลงทุนดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวทุกประการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินอิสระได้มีการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท และได้ทราบว่าแผนการพัฒนาลังสินค้าของบริษัทจะเป็นการดำเนินการเป็นลำดับสุดท้าย หลังจากการดำเนินการขายที่ดินที่เหลืออยู่ของนิคมเวสต์ 1 และการก่อสร้างและการขายที่ดินของนิคมเวสต์ 2 โดยบริษัทยังมีความไม่ชัดเจนในแผนการดำเนินการ ที่ตั้ง งบประมาณและพัฒนา และข้อมูลด้านการตลาดหรือความต้องการของลูกค้าคลังสินค้า รวมถึงที่ปรึกษาการเงินอิสระไม่ได้รับข้อมูลทางการเงินใดๆ ของโครงการคลังสินค้า

ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของ WIE สามารถจำแนกได้ดังนี้

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

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ สำหรับปี 2565 - 2567

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

- ความพร้อมในด้านแหล่งเงินทุน

จากแหล่งเงินทุนหลักที่คาดว่าจะได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ส่งผลให้ผลกระทบต่อโครงสร้างเงินทุน และความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้มีอยู่จำกัด อย่างไรก็ดี ในกรณีที่

เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ไม่เพียงพอ บริษัทอาจใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยในกรณีที่บริษัทสามารถระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้เฉพาะส่วนที่ได้รับคำรับรองการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 500.00 ล้านบาท บริษัทคาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับการลงทุนในส่วนที่เหลือประมาณ 590.50 ล้านบาท โดยบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัท (“ที่ปรึกษา”) คาดว่าจะเกิดภาระดอกเบี้ย ประมาณ 60.50 ล้านบาท ซึ่งประมาณการอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.12 ต่อปี โดยบริษัทได้มีการหารือเบื้องต้นกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเบื้องต้นแล้วถึงความเป็นไปได้ในการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท ซึ่งสถาบันการเงินมีการแจ้งกลับว่าเป็นไปไม่ได้ที่จะสนับสนุนทางการเงินสำหรับโครงการ อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามวงเงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัทได้รับจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และระยะเวลาการกู้ยืมไม่เกิน 2 ปี ซึ่งอาจกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินสำคัญของบริษัทตามงบการเงินงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยบริษัทและที่ปรึกษา คำนวณอัตราส่วนทางการเงินได้ดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ²
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.21	0.76	2.00
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อ ดอกเบี้ยจ่าย ¹ (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

หมายเหตุ: 1/ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลัง จากวันสิ้นสุดไตรมาส 1 ปี 2568

2/ อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน มีเพียงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและการควบคุมอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ผ่านอัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ และอัตราส่วนฐานะทางการเงิน ที่อยู่ในระดับที่บริหารได้ โดยบริษัท ยังสามารถประกอบธุรกิจได้ภายใต้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อย่างไรก็ตามบริษัท ได้คำนึงถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนทางการเงินสำคัญดังกล่าว โดยบริษัท อาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัท อาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

ภายหลังบริษัทเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ WIE เสร็จสิ้น บริษัทจะลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงินเพิ่มทุนของบริษัท โดยบริษัทมีความเห็นว่าเงินลงทุน 730.50 ล้านบาทนั้นมีความเพียงพอ เนื่องจากบริษัทได้วางผังสถาปนิกให้สอดคล้องแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัท กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบลงทุนต่ำเกินไปจริง และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น โดยบริษัทมีแผนที่จะชำระหนี้สินเดิมจาก WIE ด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ WIE เอง จากในส่วนของธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยภายหลังจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE บริษัทจะมีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ²
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.21	0.76	2.00
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อ ดอกเบี้ยจ่าย ^{1/} (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

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

2/ อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน มีการควบคุมอัตราส่วนเดียวคือ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและการควบคุมอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ผ่านอัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ และอัตราส่วนฐานะทางการเงิน ที่อยู่ในระดับที่บริหารได้ โดยบริษัทยังสามารถประกอบธุรกิจได้ภายใต้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทได้คำนึงถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนทางการเงินสำคัญดังกล่าว โดยบริษัทอาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทอาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

ความต้องการใช้เงินลงทุนภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์

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

ทั้งนี้ บริษัทพิจารณาแล้วว่า จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ WIE มูลค่า 370.00 ล้านบาท รวมถึงการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 มูลค่า 730.50 ล้านบาท ทั้งในกรณีที่บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน และกรณีที่บริษัทระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน เนื่องจากบริษัทจะยังสามารถใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงด้านอัตราส่วนหนี้สินที่เพิ่มขึ้น และ/หรือ ภาวะสภาพคล่องที่ลดลง อันเนื่องมาจากการทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หลังจากการเข้าลงทุนใน WIE แล้ว บริษัทจะยังคงสามารถรักษาเงื่อนไขอัตราส่วนทางการเงินตามที่สถาบันการเงินกำหนดได้ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ที่ระดับ 2.00 เท่า

- ความพร้อมในด้านบุคลากร

จากที่บุคลากรของบริษัทมีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคมสำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัดของบุคลากรของบริษัท เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทมีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัททำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน ส่งผลให้บริษัทมีความพร้อมในด้านบุคลากรในการดำเนินงานตามแผนงานที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการการซื้อหุ้นสามัญ WIE เสร็จสิ้น พนักงานของ WIE ทั้งหมด จะคงอยู่เป็นพนักงานตามเดิม โดยระบบการควบคุมภายในทั้งหมดของ WIE จะถูกเปลี่ยนมาใช้ตามระบบของ FVC

- โครงการสำเร็จล่าช้ากว่ากำหนด

จากใบอนุญาตที่ได้รับมีความล่าช้า หรือความล่าช้าในด้านการพัฒนาโครงการที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมกระแสเงินสดของบริษัทฯ ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน ใบอนุญาตที่สำคัญในการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้รับครบถ้วนแล้ว

อย่างไรก็ดีในกรณีที่โครงการสำเร็จล่าช้ากว่ากำหนด บริษัทอาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทอาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568 WIE มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 2 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

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

หมายเหตุ: *จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ คือ กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัทของ WIE และ ข้อมูล Corpus X ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568 WIE มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท เวลต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,699,998	100.00
2.	นายจิรศักดิ์ จิยะจันทน์	1	0.00
3.	นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	1	0.00
	รวม	1,700,000	100.00

ที่มา: ข้อมูล Corpus X ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568

ทั้งนี้ ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568 WORLD มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นาย จิรศักดิ์ จิยะจันทน์	5,350,000,000	73.32
2	นาย แก้วขวัญ จิยะจันทน์	250,000,000	3.43
3	นาย ขวัญแก้ว จิยะจันทน์	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 จิยะจันทน์	150,000,000	2.06
8	นางสาว หนึ่งชนก จิยะจันทน์	150,000,000	2.06
9	นาง วราพรรณ ตันเปาว์	70,000,000	0.96
10	นาย ไพโรจน์ พาณิเชยกุล	34,264,000	0.47
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	410,455,459	5.63
	รวม	7,296,755,699	100.00

ที่มา : ข้อมูล Corpus X ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568

งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	78.19	15.96	1.53	0.23	1.00	0.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.05	0.01	0.33	0.05	0.52	0.05
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน ^{1/}	-	-	-	-	32.81	3.22
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00	10.00	1.52	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	191.77	39.16	395.57	60.29	821.80	80.61
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.61	0.12	0.47	0.07	0.28	0.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	270.62	55.26	407.91	62.17	856.42	84.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระผูกพัน	3.63	0.74	3.63	0.55	12.18	1.19
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	206.02	42.06	234.05	35.67	140.16	13.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.49	1.94	10.50	1.60	10.77	1.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	219.14	44.74	248.18	37.83	163.11	16.00
รวมสินทรัพย์	489.76	100.00	656.08	100.00	1,019.53	100.00
หนี้สิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ^{2/}	-	-	-	-	196.00	19.22
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2.20	0.45	51.19	7.80	165.13	16.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ^{2/}	-	-	-	-	10.71	1.05
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ^{3/}	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
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 ^{2/}	-	-	-	-	82.57	8.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ^{2/}	-	-	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
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
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
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	489.76	100.00	656.08	100.00	1,019.53	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565 – 2567

- หมายเหตุ: 1/ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน เกิดจากการจ่ายชำระค่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม (โปรดพิจารณาเอกสารแนบ 1 สรุปสัญญาซื้อขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (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 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม 2568 ที่ผ่านมา และเหลือชำระอีกครั้งจำนวน 338.13 ล้านบาท ในเดือนพฤศจิกายน 2568
- 2/ ภาระหนี้สินของ WIE ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 443.71 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ 3.05 – 5.00 ต่อปี โดยสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมีกำหนดชำระภายในครึ่งปีแรกของปี 2568 ซึ่ง WIE คาดว่าจะสามารถขยายระยะเวลาการชำระเงินได้อีกในลักษณะ Roll-over สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ครอบคลุมหนี้สินภายในปี 2573 และสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะครบกำหนดชำระภายในปี 2570 ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ WIE ของ FVC เสร็จสิ้น เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะเลื่อนกำหนดชำระออกไป จากเดิมที่ครบกำหนดชำระในปี 2570 เป็นกำหนดชำระภายใน 3 ปี หลังจากวันทำการโอนหุ้นสามัญ WIE เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะถูกกำหนดเป็นเงื่อนไขภายใต้ตามสัญญาซื้อขายหุ้น WIE (โปรดพิจารณาหัวข้อ 2.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ)
- 3/ รายได้รับล่วงหน้าจากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 213.59 ล้านบาท เกิดจาก WIE ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ซื้อจำนวน 2 ราย ซึ่งแบ่งเป็นรายได้รับล่วงหน้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 จำนวน 153.59 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้รับล่วงหน้าของพื้นที่ขายแปลง A7 และ A9 และของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 60.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ที่ได้มีการจัดทำสัญญากับผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2565		2566		2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	150.30	94.51	-	-
รายได้จากการให้บริการ	10.17	98.89	8.05	5.06	10.14	94.78
รายได้อื่น	0.11	1.11	0.67	0.42	0.56	5.22
รายได้รวม	10.29	100.00	159.03	100.00	10.70	100.00
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	76.87	48.34	-	-
ต้นทุนบริการ	4.08	39.62	9.14	5.75	15.80	147.70
ขาดทุนจากการลดมูลค่า ^{1/}	-	-	-	-	89.28	834.72
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	4.96	3.12	-	-

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2565		2566		2567	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7.63	74.22	8.84	5.56	8.84	82.69
รวมค่าใช้จ่าย	11.71	113.84	99.80	62.76	113.92	1,065.12
กำไรจากการดำเนินงาน	(1.42)	(13.84)	59.22	37.24	(103.23)	(965.12)
ต้นทุนทางการเงิน	0.04	0.43	3.40	2.14	2.13	19.93
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.47)	(14.27)	55.82	35.10	(105.36)	(985.04)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6.40	62.24	6.50	4.09	-	-
กำไรสำหรับปี	(7.87)	(76.51)	49.32	31.01	(105.36)	(985.04)

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565 – 2567

หมายเหตุ: 1/ ขาดทุนจากการลดมูลค่าจำนวน 89.28 ล้านบาท เนื่องจาก WIE ได้ประเมินมูลค่าระบบสาธารณูปโภค โดยใช้วิธีกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่รับค่าความเสี่ยง ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานส่วนการให้บริการด้านสาธารณูปโภคของ WIE มีผลขาดทุนเนื่องในช่วงแรก WIE ไม่สามารถให้บริการจำหน่ายน้ำประปาและบำบัดน้ำเสียได้เองในช่วงแรก เนื่องจากระบบสาธารณูปโภคของ WIE ไม่สามารถผลิตและให้บริการได้มีประสิทธิภาพ จึงทำให้ WIE ต้องรับน้ำประปามาเพื่อจำหน่ายภายในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีต้นทุนน้ำประปาที่สูง จึงทำให้อัตรากำไรจากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายภายใน โดย ณ ปัจจุบัน WIE ปรับปรุงระบบการผลิตให้สามารถให้บริการผลิตและจำหน่ายสาธารณูปโภคได้แล้ว

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

• รายได้

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

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

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565 - 2567

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

รายได้อื่น

รายได้ในส่วนใหญ่มิมีที่มาจากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม โดยในปี 2566 รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 0.56 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 490.55 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ขณะที่ในปี 2567 รายได้อื่นลดลง 0.11 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 16.42 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารที่ปรับลดลง

• ต้นทุนขายและการให้บริการ

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

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

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565 - 2567

ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

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

ต้นทุนบริการ

ต้นทุนบริการหลัก ประกอบด้วยต้นทุนในการจัดหา น้ำ ต้นทุนในการบำบัดน้ำเสีย และต้นทุนในการบำรุงรักษานิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ ค่าแรงทางตรง วัสดุทางตรง ค่าเสื่อมราคากระบวนสาธารณูปโภคน้ำและบำบัดน้ำเสีย ตลอดจนการชำระค่าธรรมเนียมร่วมประจำปีให้กับ กนอ. ในปี 2566 ต้นทุนบริการ เพิ่มขึ้น 5.06 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.02 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคากระบวนสาธารณูปโภคน้ำและบำบัดน้ำเสีย ขณะที่ในปี 2567 ต้นทุนบริการเพิ่มขึ้น 6.66 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.87 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของรายได้จากการให้บริการ และการปรับปรุงรายการค่าใช้จ่ายเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานบางส่วน จากเดิมที่บันทึกในส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร

• ค่าใช้จ่าย

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

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

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE และงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว สำหรับปี 2565 - 2567

ขาดทุนจากการลดมูลค่า

ในปี 2567 WIE มีผลขาดทุนจากการลดมูลค่าจำนวน 89.28 ล้านบาท โดยทั้งหมดเป็นการขาดทุนจากการตั้งด้อยค่าของมูลค่าโครงการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคเฟสที่ 1 ของ WIE ทั้งนี้ เนื่องจาก WIE เริ่มดำเนินการติดตั้งระบบประปาในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2565 และเริ่มให้บริการจำหน่ายน้ำประปาในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2566 อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2567 ระบบประปาของบริษัทประสบปัญหาในด้านกำลังการผลิตและคุณภาพน้ำที่ยังไม่ได้มาตรฐาน ส่งผลให้ไม่สามารถรองรับความต้องการใช้น้ำของผู้ประกอบการภายในนิคมฯ ได้อย่างเพียงพอ WIE จึงได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยการจัดสรรน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคเพื่อนำมาจัดส่งให้กับลูกค้าโดยตรง เพื่อรักษาความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจและหลีกเลี่ยงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการผลิตของลูกค้าในนิคมฯ การประเมินมูลค่าทางบัญชีในช่วงเวลาดังกล่าว จึงสะท้อนจากมูลค่ากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 WIE ได้ดำเนินการปรับปรุงระบบผลิตน้ำประปาจนได้มาตรฐานและได้รับใบอนุญาตระบบผลิตประปาจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ส่งผลให้ WIE สามารถกลับมาให้บริการจำหน่ายน้ำประปาและเริ่มรับรู้รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมได้อีกครั้ง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลัก ประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อการขายที่ดิน ค่าธรรมเนียมส่วนราชการในการโอนที่ดิน และค่านายหน้าการขาย ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 4.96 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้กับลูกค้าในระหว่างปี

2566 ขณะที่ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 4.96 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 100.00 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากที่ WIE ไม่มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

ต้นทุนทางการเงิน

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

• กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

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

ฐานะทางการเงิน

• สินทรัพย์รวม

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

- **หนี้สินรวม**

WIE มีหนี้สินรวมเท่ากับ 240.72 ล้านบาท 357.72 ล้านบาท และ 826.53 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 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 ล้านบาทของ WIE ขณะที่ ในปี 2567 WIE มีส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลง 105.36 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 35.31 โดยมีสาเหตุจากการลดลงของผลประกอบการประจำปี 2567 จำนวน 105.36 ล้านบาทของ WIE

1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน สำหรับการเข้าทำรายการ จะมีจำนวนไม่เกินกว่า 1,161.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด จำนวน 370.00 ล้านบาท เมื่อรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE เสร็จสมบูรณ์ และจะชำระเงินลงทุนในส่วนที่เหลือตามแผนลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขาย ประมาณ 730.50 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 ของปี 2569 อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทสามารถระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ เฉพาะส่วนที่ได้รับคำรับรองการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 500.00 ล้านบาท ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 8 บริษัทคาดว่าจะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน สำหรับการลงทุนในส่วนที่เหลือ จำนวน 590.50 ล้านบาท ที่อาจก่อให้เกิดภาระดอกเบี้ย ประมาณ 60.50 ล้านบาท (เทียบเท่าการกู้ยืมเงินด้วย (1) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.12 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามวงเงินกู้ยืมทั้งหมดที่บริษัท ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ (2) ระยะเวลาการกู้ยืมไม่เกิน 2 ปี ตามรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่ปรับปรุงโครงสร้างเงินทุนให้สอดคล้องกับกรณีดังกล่าว)

1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาการเงินแห่งหนึ่ง (“ที่ปรึกษา”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของ WIE ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินดังกล่าวได้ใช้วิธีการประเมินต่าง ๆ ตามมาตรฐานของทางสำนักงาน ก.ล.ต. 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)

บริษัทได้เลือกใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ตามที่ที่ปรึกษา แนะนำ ซึ่งสามารถประเมินมูลค่าได้ 372.98 ล้านบาท โดยเป็นการปรับปรุงมูลค่าที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ตามงบการเงินประจำปี 2567 ในส่วนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในการกำหนดกรอบราคาสูงสุดก่อนการเจรจาต่อรองกับผู้ขาย เนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี สามารถสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ WIE ถือครองอยู่ในปัจจุบัน เป็นวิธีที่มีความชัดเจนและมีความเป็นไปได้สูง ที่สามารถจัดการความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 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

นอกจากการเลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีข้างต้น บริษัทยังได้พิจารณาถึงประโยชน์และความคุ้มค่าเงินลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ทั้งในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณอื่นๆ โดยในด้านคุณภาพการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้จะทำให้บริษัทสามารถขยายธุรกิจเข้าสู่ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐานและต่อยอดธุรกิจหลักเดิมด้านการดูแลระบบน้ำ ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทเชี่ยวชาญ อันจะก่อให้เกิด Synergy และสามารถสร้างรายได้ประจำในระยะยาว (Recurring Income) นอกจากนี้โครงการนิคมเวสต์ 1 ซึ่งมีฐานลูกค้าอยู่แล้ว จะช่วยเสริมความแข็งแกร่งและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจให้กับบริษัทในการพัฒนาและขยายธุรกิจอย่างยั่งยืนในอนาคต

สำหรับปัจจัยที่ใช้พิจารณาเชิงปริมาณนั้น บริษัทได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ภายใต้สมมติฐานที่ผ่านการพิจารณาแล้วโดยบริษัท มีรายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการพิจารณา ดังต่อไปนี้

สมมติฐานของบริษัท	รายละเอียด
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 – ส่วนที่เหลือ :	
ระยะเวลาการจำหน่ายพื้นที่	ปี 2568 – 2569
ราคาขายเฉลี่ยต่อไร่ (ล้านบาท)	6.77
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2:	
ระยะเวลาการจำหน่ายพื้นที่	ปี 2568 – 2572 (ระยะเวลา 5 ปี)
ราคาขายเฉลี่ยต่อไร่ (ล้านบาท)	8.00

ทั้งนี้ พบว่าโครงการมีอัตราผลตอบแทน (IRR) เท่ากับร้อยละ 26.28 และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ประมาณ 4.10 ปี โดยคาดว่าจะสามารถจำหน่ายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ได้หมดภายในระยะเวลา 5 ปี อีกทั้งบริษัทมั่นใจว่าการลงทุนในครั้งนี้จะสามารถสร้างผลตอบแทนได้ในระยะยาวจากการจำหน่ายที่ดินและการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ซึ่งบริษัทมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญ อีกทั้งจากการพิจารณาของบริษัทการลงทุนในครั้งนี้มีระยะเวลาคืนทุนในเวลาอันสั้น รวมถึงบริษัทเล็งเห็นว่าพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 นั้นได้รับความสนใจจากลูกค้าหลายราย โดยมีลูกค้าซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำในไทยและต่างประเทศที่มีศักยภาพเข้ามาเยี่ยมชมและสอบถามข้อมูลเบื้องต้นในพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 หลายราย แสดงให้บริษัทเห็นถึงแนวโน้มในการจำหน่ายที่ดินได้ครบทั้งพื้นที่ได้ในระยะเวลาที่บริษัทคาดการณ์

1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

- การกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสดในภาวะที่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ อยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 และโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 ที่อาจมีความไม่แน่นอน โดยขึ้นอยู่กับความรวดเร็วในการพัฒนาโครงการ และความสามารถในการจำหน่ายพื้นที่ของโครงการในอนาคต
- เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ถือเป็นธุรกิจให้บริการต่อเนื่อง ภายหลังการขายพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งการต่อยอดธุรกิจในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว และมั่นคง โดยบริษัทดำเนินธุรกิจด้านระบบบำบัดน้ำ (Water Treatment System) ด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของทีมวิศวกร ช่างเทคนิค ส่งผลให้บริษัทฯ มีความพร้อมให้บริการในด้าน ออกแบบ ประกอบ ติดตั้ง ปรับปรุง ซ่อมแซม และบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำบริสุทธิ์และน้ำเสีย รวมถึงระบบนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle water) และระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำทิ้งให้เทียบเท่าน้ำอุปโภค ดังนั้นการเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE ซึ่งดำเนินธุรกิจโครงการนิคมอุตสาหกรรม จึงเป็นการสร้างโอกาสขยายธุรกิจของบริษัท เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมมีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียในโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทฯ เชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัทมีความพร้อมที่สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจรเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยบริษัทมีความพร้อมในบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วย กลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขาย ที่รองรับการขยายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น ทั้งนี้การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม แม้จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ แต่ส่วนหลักคือการวางระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า ถนน และการจัดสรรพื้นที่ ซึ่งบริษัทมีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคม สำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทมีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน

เพิ่มความมั่นคงของธุรกิจ และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืน พร้อมทั้งขยายขีดความสามารถของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งเป็นตลาดที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ช่วยให้บริษัทฯ มีโอกาสขยายธุรกิจและสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว

1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE และการลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 1,100.50 ล้านบาท ผ่านกระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,100.50 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วน (ทั้งนี้หนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) เป็นเพียงการแสดงเจตจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่านั้น ไม่มีเงื่อนไขบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านบาท ด้วยราคาเสนอขาย 0.50 บาทต่อหุ้น หรือเทียบเท่าเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในมูลค่า 500 ล้านบาท ตามที่ได้รับแจ้งความประสงค์จากผู้ถือหุ้นบางส่วน บริษัทอาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ต่อไป โดยปัจจุบันบริษัทได้มีการหารือเบื้องต้นกับสถาบันการเงินเบื้องต้นแล้วถึงความเป็นไปได้ในการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท ซึ่งสถาบันการเงินมีการแจ้งกลับว่าเป็นไปได้ที่จะสนับสนุนทางการเงินสำหรับโครงการ รวมถึงบริษัทอาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นเพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทอาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน

1.10 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 โดยใช้วิธีการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยบริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และบริษัท จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ โดยบริษัทฯ จะต้องพอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและฐานะทางการเงินของ WIE ซึ่งจะต้องไม่มีประเด็นที่มีความสำคัญและมีความเสี่ยงสูงคงค้าง รวมถึงประเด็นด้านทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่าง ๆ ของ WIE ที่ไม่แสดงให้เห็นถึงเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการประกอบธุรกิจในอนาคตของ WIE โดยผลการตรวจสอบข้อมูลทางกฎหมายและฐานะทางการเงินของ WIE ที่มีนัยสำคัญที่ต้องได้รับการแก้ไขแล้ว

เสร็จก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ WIE ตามที่ระบุในเงื่อนไขบังคับก่อน ทั้งนี้จากรายงานการตรวจสอบงบการเงินของ WIE ที่จัดทำโดยบริษัท ชช ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และรายงานสรุปประเด็นทางกฎหมาย ที่จัดทำโดยบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด ลงวันที่ 7 มีนาคม 2568 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) มีประเด็นจากการตรวจสอบอยู่ทั้งสิ้น 14 รายการ ซึ่งมีสรุปประเด็นทั้งหมดไว้ในหัวข้อ 2.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ โดยปัจจุบันยังมีประเด็นคงค้างที่มีความเสี่ยงปานกลางอยู่ 1 ประเด็น ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	รายละเอียดต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แปลง A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2567 อยู่ 5.67 ล้านบาท ซึ่งไม่ทราบสาเหตุ (มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 30.46 ล้านบาท)	ชช อยู่ในระหว่างการตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติม โดยปัจจุบันสามารถตรวจสอบและกระทบยอดข้อมูลต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบันได้อย่างครบถ้วน อย่างไรก็ตาม สำหรับข้อมูลต้นทุนที่เกิดขึ้นก่อนปี 2565 ยังไม่สามารถตรวจสอบและกระทบยอดรายการเพิ่มขึ้นและรายการตัดขายตาม Cost Sheet ของโครงการได้ทั้งหมด ส่งผลให้มีผลต่างของต้นทุนคงเหลือประมาณ 3 ล้านบาท กล่าวคือมีการบันทึกมูลค่าตามบัญชีต่ำกว่าความเป็นจริงประมาณ 3 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องปรับปรุงงบการเงิน โดยบันทึกค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในงวดปี 2568 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ WIE ในจำนวนดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อต้นบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างดังกล่าวอยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของ WIE ซึ่งคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ กรรมการ WIE ชุดเดิมต้องลาออก และกรรมการใหม่ของบริษัทกำหนดต้องได้รับการแต่งตั้ง พร้อมทั้งมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจการบริหารและการเบิกถอนเงินตามที่บริษัทกำหนด โดยการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ดังกล่าว จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD และบริษัทฯ ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทได้กำหนดระยะเวลาเบื้องต้น สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ไว้ ดังนี้

ลำดับ	รายการ	วัน / เดือน / ปี
1	การตรวจสอบกิจการ (Due diligence)	ภายในวันที่ 7 มีนาคม 2568
2	การแก้ไขประเด็นที่ตรวจพบ จากการ Due diligence	ภายในเดือนกรกฎาคม 2568

ลำดับ	รายการ	วัน / เดือน / ปี
3	การชำระเงินมัดจำ สำหรับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ^{1/}	บริษัทและ WIE ได้มีการตกลงกันเพิ่มเติมว่าจะชำระเงินค่าซื้อขายหุ้นทั้งหมดภายในวันที่ทำการโอนหุ้น (ไม่มีการชำระเงินมัดจำแล้ว)
4	การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ	8 สิงหาคม 2568
5	การลงนามในสัญญาจะซื้อขายหุ้น	ภายใน 14 วันหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น FVC มีมติอนุมัติ

หมายเหตุ: 1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 และ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทชำระเงินมัดจำจำนวน 10.00 ล้านบาท ในวันทำสัญญาจะซื้อขายหุ้นสามัญ WIE ต่อมาภายหลังบริษัทและ WORLD ได้มีการตกลงกันใหม่เพิ่มเติมว่าจะชำระเงินค่าซื้อขายหุ้นทั้งหมดจำนวน 370.00 ล้านบาทภายในทำการซื้อขายหุ้นแทน โดยจะยังไม่มีการชำระเงินมัดจำก่อนวันทำสัญญาหรือในวันเข้าทำสัญญาแต่อย่างใด

จากเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้มีการตกลงกัน กรณีที่บริษัทพบว่ามิประเดินทางกฎหมายและทางการเงินอื่นใดที่ไม่เป็นที่พอใจ บริษัทจะต้องแจ้งเหตุผลให้ WORLD รับทราบและเห็นด้วยในผลการตรวจสอบดังกล่าว เพื่อแสดงว่าไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมาย และการเงินของ WIE ดังกล่าว เกิดจากเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE หรือกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดไม่สำเร็จหรือไม่ได้รับการผ่อนผัน ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของบริษัทและ WORLD ตามสัญญา เป็นอันสิ้นสุดลง และทั้งสองไม่มีความรับผิดชอบต่อกัน

ทั้งนี้ แม้รายงานสรุปประเด็นทางการเงินข้างต้นยังมีประเด็นค้างที่มีความเสี่ยงปานกลางอยู่ 1 ประเด็น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลต่างของต้นทุนคงเหลือประมาณ 3 ล้านบาทนั้น อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้เมื่อเปรียบเทียบกับกับสินทรัพย์รวมของ WIE ซึ่งคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างที่เกิดขึ้น ไม่ได้มีค่าที่สูง และผลกระทบต่อการเงินที่อาจจะเกิดขึ้นอยู่ในระดับที่ไม่ได้มีนัยสำคัญ บริษัทจึงเห็นว่าควรตัดสินใจดำเนินการเข้าทำสัญญาจะซื้อขายหุ้นเพื่อเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ต่อไป

นอกจากนี้ แม้ผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน จะไม่ถือเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ภายใต้สัญญาจะซื้อขายหุ้นนี้ บริษัทก็ได้ติดตามประเด็นระบบควบคุมภายในของ WIE ผ่านการสอบทานรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE ฉบับล่าสุด ที่ได้ผ่านการตรวจสอบภาคสนามจากบริษัท เอซีซี คอนซัลติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 – 31 มกราคม 2567 ทั้งนี้รายงานดังกล่าว ไม่พบรายการระบบควบคุมภายในของ WIE ที่เป็นสาระสำคัญจนอาจกระทบต่อมูลค่ากิจการในอนาคต ที่ต้องปรับปรุง อย่างไรก็ตามบริษัทจะดำเนินการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของ WIE โดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทอีกครั้ง ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จ

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทเห็นควรอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ดังกล่าว มีความจำเป็นและความเหมาะสมผล และเป็นการทำธุรกรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงมีเงื่อนไขและราคาที่เหมาะสม แม้บริเวณตอนกลางของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จะมีพื้นที่บางส่วนเป็นที่ตั้งของฉาปนกิจสถานสาธารณะ (ฉาปนสถานบ้านศรีดอนตัน) แต่การมีอยู่ของสถานที่ดังกล่าว ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม หรือแผนการพัฒนาและจำหน่ายพื้นที่ภายในโครงการแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่มีแผนย้ายฉาปนกิจสถานสาธารณะ หรือจัดหาที่ดินทดแทน รวมถึงไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อย้ายสถานที่ดังกล่าวแต่อย่างใด ทั้งนี้ เพื่อการจัดการพื้นที่ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ บริษัทได้วางแผนจัดให้มีแนวกันชนโดยรอบพื้นที่ดังกล่าว กว้างไม่น้อยกว่า 30 เมตร แบ่งเป็นแนวกันชนของ

โครงการจำนวน 20 เมตร และแนวกั้นชนของเขตอุตสาหกรรมที่ประชิดกับพื้นที่ฉาปนกิจสถานอีกไม่น้อยกว่า 10 เมตร ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น การล้อมรั้วบริเวณแนวกั้นชนใกล้เคียงกับพื้นที่ฉาปนกิจสถานสาธารณะ บริษัทได้ประเมินงบประมาณไว้ไม่เกิน 2 ล้านบาท ครอบคลุมระยะทางรอบพื้นที่ประมาณ 300 เมตร และทางเชื่อมอีกประมาณ 1 กิโลเมตร ในอัตราค่าก่อสร้างประมาณ 1,000 บาทต่อเมตร โดยใช้รั้วเหล็กตาข่ายสำเร็จรูป (Wire Mesh) ซึ่งงบประมาณดังกล่าวได้จัดเตรียมไว้แล้วในรายการค่าใช้จ่ายของแนวกั้นชน นอกจากนี้ชุมชนที่ใช้พื้นที่ฉาปนกิจสถานยังมีติดร่วมกับบริษัทในการจัดการจุดตะไคร่ไฟในพิธีฉาปนกิจ และเปลี่ยนเป็นการจุดไฟแบบน้ำตกแทน เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนและภาคอุตสาหกรรมโดยรอบ อีกทั้งบริษัทจะดำเนินการปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณโดยรอบให้มีความร่มรื่นสวยงาม และปรับปรุงเส้นทางเข้า-ออกที่ใช้ร่วมกันระหว่างโครงการและฉาปนกิจสถาน ให้มีความสะดวกต่อการสัญจรตามที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

ดังนั้นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ฉาปนกิจสถานสาธารณะ จึงมีเพียงการจัดการด้านภูมิทัศน์และแนวกั้นชนที่รวมอยู่ในงบประมาณลงทุนของบริษัทแล้ว โดยไม่ได้มีการรื้อถอนหรือโยกย้ายแต่อย่างใด

โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นที่ปรึกษา ทั้งในด้านมูลค่าและวิธีการประเมินมูลค่าผ่านวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ที่มีความชัดเจน เป็นไปได้สูง และสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ WIE ที่ถือครองอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ WIE จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และอาจส่งผลให้บริษัท เผชิญกับความเสี่ยงสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตเพิ่มเติมทั้งในด้านการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประสานงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) และการบริหารโครงการอื่น ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าความเสี่ยงดังกล่าว สามารถบริหารจัดการได้แม้การพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จะเป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ แต่ส่วนหลักคือการวางระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ไฟฟ้า ถนน และการจัดสรรพื้นที่ ซึ่งบริษัทมีความเชี่ยวชาญด้านระบบน้ำ ที่ถือเป็นหัวใจของระบบสาธารณูปโภคของนิคม สำหรับงานอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทมีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัททำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน รวมถึงสินทรัพย์ในส่วนที่ดินรอขายของ WIE ยังได้รับใบอนุญาตสำคัญที่เพียงพอต่อการจัดสรรที่ดินเพื่อขายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม อาทิ สัญญาร่วมดำเนินการนิคมจากกนอ. นอกจากนี้ WIE ยังมีการทดสอบการต่อจ่ายของสินทรัพย์ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ส่งผลให้ความเสี่ยงผลกระทบเชิงลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอยู่ในระดับจำกัด ทั้งนี้ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ที่อยู่ภายใต้การบริหารของ WIE ถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการขายและเติบโตในอนาคต ตามนโยบายการสนับสนุนการย้ายถิ่นฐานฐานการผลิตมายังประเทศไทยของภาครัฐ เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว อีกทั้งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ถือเป็นการกระจายรายได้ของบริษัทให้มีความหลากหลายครอบคลุมในหลายธุรกิจที่ช่วยลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่ธุรกิจหลักอยู่ในช่วงวัฏจักรขาลง รวมถึงการเข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม อาจสนับสนุนธุรกิจระบบบำบัดน้ำเสียของบริษัทฯ ผ่านการขยายฐานลูกค้า ไปสู่กลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ทั้งกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมที่ดำเนินงานแล้วในปัจจุบัน และกลุ่มลูกค้าโรงงานอุตสาหกรรมอื่น ที่ซื้อที่ดินนิคมในอนาคต ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะก่อให้เกิดประโยชน์ระยะยาวต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจว่า WIE ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทจะสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม บริษัทจะกำหนดให้ WIE ดำเนินการตามมาตรฐานและข้อบังคับที่ กนอ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมทั้งภายหลังการเข้าทำรายการเสร็จสิ้น บริษัทจะส่งกรรมการและผู้บริหารเข้าไปกำกับ

ดูแล WIE รวมทั้งรับโอนพนักงานทั้งหมดของ WIE ที่อยู่ภายใต้การกำกับของ WORLD มาอยู่ภายใต้การกำกับของ FVC แทน นอกจากนี้ บริษัทและ WORLD จะมีการติดต่อประสานงานเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปได้อย่างราบรื่นในช่วงระหว่างการเปลี่ยนผ่าน สำหรับระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำบัญชี บริษัทที่มีทีมงานดูแลบริษัทย่อยที่จะช่วยประสานงาน และกำกับให้การดำเนินงานเป็นไปตามมาตรฐานของบริษัท รวมทั้งจะจัดจ้างผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรายเดียวกับผู้สอบบัญชีของบริษัท มาตรวจสอบบัญชีของ WIE ด้วย เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสมและยอมรับได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE แล้วเสร็จ บริษัทอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงในด้านความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ อันเกิดจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบทางตรงต่อผู้ประกอบการกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม ผ่านการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างชาติ ที่อาจพิจารณาย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศอื่นที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ในอัตราที่ต่ำกว่าไทย อย่างไรก็ดี บริษัทมองว่าปัจจัยภาษีอาจไม่ใช่ปัจจัยเพียงปัจจัยเดียวที่ผู้ประกอบการใช้พิจารณาในการจัดตั้งโรงงานการผลิตในแต่ละประเทศ โดยอาจมีปัจจัยอื่น อาทิ ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และระบบขนส่ง และโอกาสในการเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เป็นต้น ดังนั้น บริษัทจึงมองว่านิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทย ยังคงเป็นที่น่าสนใจในกลุ่มผู้ประกอบการ รวมถึงการเข้าทำธุรกรรมในภาวะที่เศรษฐกิจมีความผันผวน ยังช่วยให้บริษัทสามารถเจรจาต่อรองธุรกิจได้ในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมและประโยชน์ของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

2.1 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. เปิดโอกาสให้บริษัทขยายธุรกิจเข้าสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม และสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันจากการใช้ประโยชน์จากธุรกิจหลักเดิมในการต่อยอดการให้บริการระบบสาธารณูปโภคน้ำประปา ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ วิสัยทัศน์ และพันธกิจขององค์กร

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญ WIE ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทคาดว่ารายการดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนกันยายน 2568 ถือเป็นการเปิดโอกาสให้บริษัทขยายเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน จากการใช้ประโยชน์จากธุรกิจหลักด้านการจัดจำหน่ายและดูแลบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำในการต่อยอดการให้บริการด้านระบบสาธารณูปโภคน้ำประปาภายในนิคมอุตสาหกรรมได้อีกด้วย เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรม มีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบครบครัน เช่น โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียในโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทเชี่ยวชาญ นอกจากนี้ การลงทุนดังกล่าวยังช่วยให้บริษัทสามารถขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรมได้เพิ่มขึ้นจากเดิมที่เน้นกลุ่มลูกค้าอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านน้ำ และกลุ่มพาณิชย์และที่พักอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจด้านการขยายธุรกิจและฐานลูกค้าของบริษัท (Expanding Business) อีกทั้งยังสนับสนุนแผนการของบริษัทในการพัฒนาด้าน ESG โดยนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 จะมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาพื้นที่ ส่งเสริมการจ้างงานในจังหวัดลำพูน รวมทั้งขับเคลื่อนเศรษฐกิจท้องถิ่นในภาคอสังหาริมทรัพย์ ภาคการค้า และภาคบริการ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทที่มุ่งมั่นยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีและยั่งยืนให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ซึ่งจะช่วยผลักดันการเติบโตของบริษัท ทั้งในด้านรายได้ ความสามารถในการรักษาผลกำไรอย่างมั่นคง และการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวได้อย่างต่อเนื่อง

2. เพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการเพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทจะเข้าลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากปัจจุบันบริษัทมีแหล่งที่มาของรายได้หลักจากธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และบริการทางการแพทย์ ซึ่งมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำ และกลุ่มพาณิชย์และที่พักอาศัย และกลุ่มที่เกี่ยวข้องทางการแพทย์ อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ของบริษัท เนื่องจากการดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่ครอบคลุมการดำเนินงานหลายด้าน โดยครอบคลุมตั้งแต่การพัฒนาที่ดินเพื่อขาย การจัดหาสาธารณูปโภค การจัดการโรงบำบัดน้ำเสีย การให้บริการจัดการโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งเป็นกลยุทธ์ในการนำเสนอบริการที่ครอบคลุมเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรม โดยโครงสร้างรายได้ของธุรกิจ WIE (ไม่รวมรายได้อื่น) มีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการดำเนินงาน	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ^{1/}	-	-	150.30	94.91	-	-
รายได้จากการขายและบริการ ^{2/}	10.17	100.00	8.05	5.09	10.14	100.00
รวม	10.17	100.00	158.35	100.00	10.14	100.00

ที่มา: งบการเงิน ปี 2565 – 2567 ของ WIE

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากในปี 2565 และปี 2567 WIE ไม่มีรายได้จากการขายที่ดินพัฒนา หรือไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในปีดังกล่าว

2/ รายได้จากการขายและบริการ ประกอบด้วย รายได้จากการขายน้ำประปา รายได้จากการให้บริการบำบัดน้ำเสีย และรายได้จากการให้บริการจัดการนิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น

ทั้งนี้ ปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วจำนวน 245.67 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.89 โดยรายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ^{1/}	เนื้อที่ที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ^{1/}
	ไร่	งาน	ตร.ว			
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A7	10	1	1.68	4,101.68	17,500	71.78
ที่ดินว่างเปล่า แปลงขาย A9	19	3	56.97	7,956.97	17,500	139.25
ที่ดินว่างเปล่า เพื่อการอุตสาหกรรม	17	0	9.38	6,809.38	19,000	129.38
ที่ดินว่างเปล่าเพื่อการพัฒนา เพื่อการพาณิชย์	9	1	44.34	3,744.34	24,000	89.86
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสีย	17	3	22.33	7,122.33	15,000	106.83
ที่ดิน ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	10	1	64.52	4,164.50	15,000	62.47
รวมราคาประเมิน						599.57

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

สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ 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

รายละเอียดแผนการขายและรอโอนกรรมสิทธิ์ของนิคมเวสต์ 1 และ 2

รายละเอียดพื้นที่ที่คาดว่าจะขายได้	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ^{1/}	สถานะการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน	ช่วงเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์/รับรู้รายได้	ราคา (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)
	ไร่	งาน	ตร.ว						
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1:									
- ที่ดินว่างเปล่าแปลงขาย A7	10	1	1.68	17,500	71.78	ทำสัญญาซื้อขายแล้ว ^{2/}	ภายในไตรมาส 4/2568	14,750	60.50

รายละเอียดพื้นที่ที่คาดว่าจะขายได้	เนื้อที่ที่ดิน			ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว)	รวม ราคาประเมิน (ล้านบาท) ^{1/}	สถานะการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน	ช่วงเวลาที่จะโอนกรรมสิทธิ์/รับรู้รายได้	ราคา (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าที่ขายได้ (ล้านบาท)
	ไร่	งาน	ตร.ว						
- ที่ดินว่างเปล่าแปลงขาย A9	19	3	56.97	17,500	139.25	ทำสัญญาซื้อขายแล้ว ^{2/}	ภายในไตรมาส 4/2568	21,250	169.09
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2:									
- ที่ดินว่างเปล่าแปลงขาย A1	73	2	69.5	3,250	95.78	ทำสัญญาซื้อขายแล้ว ^{3/}	ภายในไตรมาส 4/2569	20,750	611.49
มูลค่ารวม (ล้านบาท)					306.80				841.08

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

2/ WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนิติบุคคลผู้ประกอบการธุรกิจโรงงานชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์สัญชาติญี่ปุ่นรายหนึ่ง

3/ WIE มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลธรรมดารายหนึ่ง

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากที่ดินพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ส่วนที่เหลือ ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 มูลค่าประมาณ 229.59 ล้านบาท และสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 มูลค่าประมาณ 611.49 ล้านบาท หลังจากที่ดินบริษัทเริ่มต้นทยอยลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ เฟส 2 นอกจากนี้ ด้วยระดับการแข่งขันในพื้นที่ที่ยังไม่สูงนัก บริษัทจึงมองเห็นโอกาสในการเติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงถือเป็นการเพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และธุรกิจบริการทางการแพทย์ ทำให้บริษัทน่าจะมีอัตราการเติบโตของรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต

3. โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ตั้งอยู่ในจังหวัดลำพูนซึ่งอยู่ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ จึงอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จของโครงการ เช่น การดึงดูดนักลงทุนคุณภาพ การกำหนดราคาเช่าที่แข่งขันได้ และการเสนอเงื่อนไขที่น่าสนใจให้แก่ผู้ซื้อ/นักลงทุน

ตามที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ตั้งอยู่ในจังหวัดลำพูนซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ ภาคเหนือ (Northern Economic Corridor: NEC) ตามมติคณะรัฐมนตรี เพื่อส่งเสริมการกระจายความเจริญทางเศรษฐกิจสู่ภูมิภาค และเชื่อมโยงกับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงประเทศเพื่อนบ้าน ระยะเวลาดำเนินการอยู่ในช่วงปี 2565 – 2575 ซึ่งส่งผลให้โครงการนิคมในจังหวัดลำพูนมีศักยภาพในการเติบโตและอาจประสบความสำเร็จจากปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ดังนี้

- (1) ทำเลที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากสนามบินเชียงใหม่ สะดวกต่อการขนส่ง เนื่องจากนิคมตั้งอยู่ห่างจากสนามบินเชียงใหม่เพียง 25 กิโลเมตร จึงเอื้อต่อการขนส่งสินค้าโดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่มีชิ้นส่วนขนาดเล็กและน้ำหนักเบา เช่น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น อาจมีลูกค้าของลูกค้าโรงงานดังกล่าวที่ต้องการความรวดเร็วในการลำเลียงทั้งวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูปทางอากาศ
- (2) ความพร้อมของแหล่งน้ำธรรมชาติ นิคมตั้งอยู่ใกล้กับแม่น้ำกวัง ซึ่งเป็นแหล่งน้ำธรรมชาติสำคัญของจังหวัดลำพูน ทำให้ผู้ประกอบการมั่นใจได้ว่าจะมีแหล่งน้ำเพียงพอสำหรับการผลิตและการดำเนินธุรกิจ

- (3) ต้นทุนที่ดินและแรงงานไม่สูงมาก ด้วยค่าครองชีพในจังหวัดลำพูนที่ต่ำกว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้ต้นทุนแรงงานและที่ดินไม่สูงมาก นอกจากนี้ยังมีแรงงานท้องถิ่นจำนวนมากในพื้นที่ภาคเหนือตอนบน โดยไม่มีการแข่งขันสูงด้านการจ้างแรงงาน จึงเอื้อต่อการดำเนินกิจการระยะยาว

จากปัจจัยดังกล่าว โรงงานชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์จากประเทศญี่ปุ่นจึงได้ย้ายฐานการผลิตมายังจังหวัดลำพูนในปี 2531 และได้เข้าลงทุนซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 กว่า 231.53 ไร่ เนื่องจากบริเวณพื้นที่โครงการ ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ (ลำพูน) และสามารถเชื่อมต่อกับโครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่ได้อย่างสะดวก อาทิ ระบบถนน แหล่งน้ำ และไฟฟ้า อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ซึ่งเป็นการขยายพื้นที่รองรับการลงทุนในอนาคตอีกด้วย

ทั้งนี้ WIE ได้มีการเข้าทำสัญญากับลูกค้านิคมอุตสาหกรรมที่สนใจเข้าซื้อที่ดินในพื้นที่นิคมเวสต์ 1 และ 2 ดังที่แสดงในตารางรายละเอียดแผนการขายและการรับรู้รายได้ของนิคมเวสต์ 1 และ 2 (โปรดพิจารณาข้อดีข้อ 2. การเพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท) โดยสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ได้มีผู้สนใจเข้าซื้อที่ดินในพื้นที่อุตสาหกรรมของโครงการแล้ว 30.15 ไร่ (หรือ 12,058.65 ตารางวา) และคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้มูลค่าประมาณ 229.59 ล้านบาท ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 และสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ได้มีผู้สนใจเข้าซื้อที่ดินในพื้นที่อุตสาหกรรมของโครงการ แล้วประมาณ 73.67 ไร่ (หรือ 29,469.50 ตารางวา) และคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้มูลค่าประมาณ 611.49 ล้านบาท ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2569 โดยการทำสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวมีการชำระเงินมัดจำรวมเท่ากับ 213.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 25 ของมูลค่าสัญญา

อย่างไรก็ตาม โครงการนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดลำพูนยังคงได้รับความสนใจจากภาคธุรกิจอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงศักยภาพของทำเลที่ตั้งและความพร้อมของโครงการ ซึ่งอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จในระยะยาว เช่น ความสามารถในการดึงดูดนักลงทุนที่มีคุณภาพ การกำหนดอัตราค่าเช่าที่สามารถแข่งขันได้ และการนำเสนอเงื่อนไขทางการค้าที่จูงใจแก่ผู้ซื้อ/ผู้ลงทุน

4. **ช่วยให้บริษัทสามารถขยายขอบเขตความเชี่ยวชาญของบุคลากรของบริษัทเกี่ยวกับการบริหารธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และการผสมผสานทรัพยากรของบริษัท (Synergy) ซึ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีความเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ประสบการณ์ในด้านธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำที่บริษัทมีความชำนาญและเชี่ยวชาญ ทำให้บริษัทสามารถขยายขอบเขตความเชี่ยวชาญของบุคลากรของบริษัทเกี่ยวกับการบริหารธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทมีความพร้อมในการบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วย กลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขาย ที่รองรับการขยายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น รวมถึงการผสมผสานทรัพยากรของบริษัท (Synergy) ซึ่งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม มีความเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ได้แก่ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ (Water Treatment System) ซึ่งบริษัทมีความเชี่ยวชาญและถือเป็นหัวใจสำคัญของระบบสาธารณูปโภคของนิคมฯ ขณะที่ งานอื่นๆ ที่อยู่

นอกเหนือความถนัด เช่น ถนนหรือการปรับพื้นที่ บริษัทมีแผนบริหารผ่านผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยบริษัททำหน้าที่ควบคุมต้นทุน คุณภาพ และระยะเวลาให้เป็นไปตามแผน

5. ช่วยลดภาระด้านเงินลงทุนและประหยัดเวลา เมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าไปประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมอื่นที่ยังไม่ได้มีการก่อสร้าง หรือไม่ได้มีโครงสร้างพื้นฐานอยู่แล้ว

การได้มาซึ่งสินทรัพย์หุ้นสามัญ WIE จะช่วยให้บริษัทเข้าลงทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ซึ่งถือเป็นการช่วยลดภาระด้านเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ซึ่งโครงการมีการพัฒนาแล้วเสร็จและมีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่พร้อมใช้งาน เช่น ถนน ระบบระบายน้ำฝน ระบบน้ำประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ระบบไฟฟ้า และระบบการสื่อสาร เป็นต้น รวมถึงองค์ความรู้ในการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของ WIE ที่มีอยู่เดิม ขณะที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 บริษัทจะทยอยลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคม 2 ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์พัฒนาพร้อมขาย โดยประโยชน์ที่ได้รับในแต่ละด้าน มีดังต่อไปนี้

ลดการใช้เงินลงทุนเริ่มต้น การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมมักมีค่าใช้จ่ายสูง โดยเฉพาะในทำเลที่ดีหรือพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจ เช่น พื้นที่แหล่งชุมชนที่มีนิคมอุตสาหกรรม ทำให้ต้องใช้เงินลงทุนเริ่มต้นจำนวนมากศาล อาจส่งผลให้บริษัทต้องหาเงินทุนเพิ่มเติม หรือต้องใช้เงินจำนวนมากในครั้งเดียว ซึ่งหากเปรียบเทียบกับ การได้มาของธุรกิจ WIE จะช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงทรัพย์สินเหล่านั้นโดยไม่ต้องลงทุนซื้อสินทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทลดการใช้เงินลงทุนเริ่มต้นจำนวนมากได้

ลดระยะเวลาในการดำเนินการ บริษัทไม่จำเป็นต้องเสียเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือจัดหาที่ดินเพิ่มเติม เนื่องจากโครงการมีการพัฒนาและมีองค์ความรู้เดิมของ WIE รองรับอยู่แล้ว ทำให้สามารถเริ่มดำเนินธุรกิจได้เร็วขึ้น และลดระยะเวลาในการเข้าสู่ตลาด

การเข้าลงทุนใน WIE จึงถือเป็นกลยุทธ์ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารเงินลงทุน และช่วยให้บริษัทสามารถขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมได้อย่างมั่นคงและรวดเร็ว โดยไม่ต้องเริ่มต้นใหม่

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. บริษัทต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมในการเข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ของ WIE ซึ่งอาจทำให้มีอัตราส่วนหนี้สินเพิ่มขึ้น และ/หรือ มีสภาพคล่องลดลง

บริษัทคาดว่าจะได้รับแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างเงินทุน และความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ไม่เพียงพอ บริษัทอาจใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประมาณ 590.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่ปรากฏตามหัวข้อ 1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์ ที่อาจกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินสำคัญของบริษัทตามงบการเงินงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ^{2'}
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทระดมทุน 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 ^{1'} (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

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

2/ อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน มีการควบคุมอัตราส่วนเดียวคือ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ทั้งนี้การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE ข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและการควบคุมอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ผ่านอัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ และอัตราส่วนฐานะทางการเงิน ที่อยู่ในระดับที่บริหารได้ โดยบริษัทยังสามารถประกอบธุรกิจได้ภายใต้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทได้คำนึงถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนทางการเงินสำคัญดังกล่าว โดยบริษัทอาจพิจารณาปรับลดขนาดการลงทุนหรือแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากส่วนแรก (Phase I) ของโครงการเพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทอาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วน 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 / เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	ภายในปี 2568 - 2569
มูลค่ารวม	1,100.50		

ทั้งนี้ บริษัทพิจารณาแล้วว่า จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ WIE มูลค่า 370.00 ล้านบาท รวมถึงการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 มูลค่า 730.50 ล้านบาท ทั้งในกรณีที่บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน และกรณีที่บริษัทระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน เนื่องจากบริษัทจะยังสามารถใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงด้านอัตราส่วนหนี้สินที่เพิ่มขึ้น และ/หรือ ภาวะสภาพคล่องที่ลดลง อันเนื่องมาจากการระดมทุนที่เกิดขึ้นจากการลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หลังจากการลงทุนใน WIE แล้ว บริษัทจะยังคงสามารถรักษาเงื่อนไขอัตราส่วนทางการเงินตามที่สถาบันการเงินกำหนดได้ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) อยู่ในระดับ 2.00 เท่า

2. อาจเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการอื่น

บริษัทอาจมีโอกาสดำเนินการได้รับข้อเสนอโครงการที่น่าสนใจ หรือมีอัตราการเติบโตของธุรกิจที่ดีกว่า อาจทำให้บริษัทสามารถนำเงินจำนวนเดียวกันไปลงทุนในโครงการอื่นที่สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่า หรือมีความเสี่ยงในการลงทุนน้อยกว่าการลงทุนใน WIE ได้ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่บริษัท อีกทั้ง ยังช่วยให้บริษัทสามารถขยายขอบเขตความเชี่ยวชาญของบุคลากรของบริษัทเกี่ยวกับการบริหารดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และช่องทางในการทำการตลาดของบริษัท รวมถึงการผสมผสานทรัพยากรของบริษัท (Synergy) ซึ่งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมมีความเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ได้แก่ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการพัฒนาโครงการ สามารถพัฒนาความเชี่ยวชาญของบุคลากรในการบริหารนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาว

3. บริษัทต้องดูแลการดำเนินการขยายการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ของ WIE ซึ่งเป็นแหล่งรายได้หลักของ WIE ในอนาคต เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจ และสร้างรายได้จากการขายและบริการให้ได้

เนื่องจากการเข้าลงทุนหุ้นสามัญ WIE นอกจากจะได้มาซึ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ซึ่งดำเนินการพัฒนาก่อสร้างแล้วเสร็จ เหลือเฉพาะการเข้าพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรม บริษัทยังได้มาซึ่งโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ที่ยังเพิ่งเริ่มก่อสร้าง ซึ่ง WIE มีความจำเป็นต้องขยายการลงทุนและพัฒนาเพิ่มเติม โดยแบ่งเป็นการเข้าซื้อที่ดิน (โปรดพิจารณาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เอกสารแนบ 1) งานปรับถมที่ดิน งานระบบไฟฟ้า งานแนวเขตกันชนและป้องกันน้ำท่วม งานก่อสร้างถนน งานก่อสร้างอาคารสำนักงาน งานระบบระบายน้ำ และงานเดินระบบบ่อบำบัดน้ำเสียและบ่อบำบัดน้ำ มูลค่าทั้งสิ้น 730.50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอาจลงทุนก่อสร้างทั้งโครงการให้แล้วเสร็จ หรืออาจพิจารณาแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และสร้างรายได้จากการขายในส่วนแรกของโครงการนิคม 2 เพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดไป โดยบริษัทอาจพิจารณาลดหรือล่าช้าโครงการที่ไม่เร่งด่วนตามความเหมาะสม เพื่อรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านการเงิน ทั้งนี้บริษัทคาดว่าจะดำเนินการลงทุนและพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในปี 2569 โดยโครงการนิคม 2 อยู่ระหว่างการพัฒนาและก่อสร้าง ซึ่งบริษัทต้องดูแลและกำกับเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ และสร้างรายได้จากการขายและบริการให้ได้ ซึ่งต้องมีการวางแผนการดำเนินงานเป็นอย่างดี รวมถึงควบคุมและเตรียมเงินทุนเป็นอย่างดี ไม่ให้มีปัญหาจนทำให้การพัฒนาโครงการล่าช้า หรือต้องหยุดการพัฒนาไป

ทั้งนี้ แม้ว่าในปี 2565 - 2567 WIE จะมีผลการดำเนินงานเป็นลบ โดยมีรายได้ กำไรขั้นต้น กำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสำหรับปี ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	10.29	100.00	159.03	100.00	10.70	100.00
กำไรขั้นต้น	6.09	59.18	72.34	45.49	(5.66)	(52.90)

งบกำไรขาดทุน	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการดำเนินงาน	(1.42)	(13.84)	59.22	37.24	(103.23)	(965.12)
กำไรสำหรับปี	(7.87)	(76.51)	49.32	31.01	(105.36)	(985.04)

ที่มา: งบการเงิน ปี 2565 – 2567 ของ WIE

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญ WIE บริษัทมีแผนการปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรและการบริหารงานให้เหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามแผนการดำเนินงานระยะยาวของกลุ่ม FVC อีกทั้ง บริษัทจะจัดให้มีทีมงานที่คอยติดตามการดำเนินงานของ WIE อย่างใกล้ชิด รวมทั้งกำหนดให้มีทีมการตลาด และทีมผู้บริหารหลักเดิมที่จะคอยให้คำปรึกษาแนะนำการดำเนินงานในระยะเริ่มต้นก่อนการเปลี่ยนผ่าน และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ กนอ. และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทและ WIE จะสามารถดำเนินงานเป็นไปตามแผน นอกจากนี้ บริษัทมีแผนที่จะใช้ประโยชน์จากธุรกิจหลักด้านการจัดจำหน่ายและดูแลบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำในการต่อยอดการให้บริการด้านระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ในภูมิภาคต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทมีชำนาญและเชี่ยวชาญ ซึ่งจะก่อให้เกิดโอกาสที่ WIE จะต้องตั้งด้อยค่ามูลค่าโครงการลงทุนในระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ และทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทจะสามารถบริหารธุรกิจการให้บริการสาธารณสุขปศุสัตว์ในนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามที่คาดหวัง และสามารถพลิกฟื้นผลการดำเนินงานของ WIE ให้กลับมาเป็นบวกได้ตามที่คาดหวัง

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของ WIE ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง

การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ซึ่งดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม ถือเป็นการขยายเข้าสู่ธุรกิจใหม่ที่บริษัทยังไม่มีประสบการณ์ในการดำเนินการมาก่อน บริษัทจึงอาจเผชิญความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน เช่น ความไม่แน่นอนในการบริหารจัดการโครงการ การจัดสรรงบประมาณ และการควบคุมต้นทุนด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การให้บริการสาธารณสุขปศุสัตว์ การส่งเสริมการขาย และการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำในนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้ง กรณีที่บริษัทไม่สามารถบริหารทรัพยากรหรือวางแผนงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงาน รวมไปถึงต้นทุนทางการเงินหรือภาระดอกเบี้ยที่อาจเพิ่มสูงขึ้น และทำให้ผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ โดยเฉพาะในกรณีที่เหตุการณ์ไม่คาดคิด เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอย การเปลี่ยนแปลงของนโยบายภาครัฐ หรือภัยธรรมชาติ นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถดึงดูดลูกค้าเข้ามาซื้อหรือเช่าที่ดินภายในนิคมได้ตามเป้าหมาย ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะได้รับการถ่ายทอดองค์ความรู้และคำแนะนำจากผู้บริหารและบุคลากรของ WIE และ WORLD ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงบริษัทเองมีความเชี่ยวชาญด้านระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ โดยเฉพาะระบบบำบัดน้ำ ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคม ความเชี่ยวชาญดังกล่าวจะช่วยเสริมสร้างความสามารถในการบริหารโครงการและเพิ่มความน่าเชื่อถือแก่ลูกค้าและนักลงทุนในอนาคต ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดความเสี่ยงและส่งเสริมผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

2. ความเสี่ยงในการจัดหาเงินทุนกรณีที่บริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้ตามกำหนด และความเสี่ยงด้านโครงสร้างเงินทุนเนื่องจากบริษัทอาจเผชิญกับภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากภาระหนี้สินที่มีอยู่เดิมของ WIE และจากการกู้ยืมเงินสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ส่งผลให้อาจสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้เพิ่มเติมในอนาคต

กรณีที่บริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้ตามกำหนด อาจส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงในด้านการจัดหาเงินทุน เนื่องจากบริษัทอาจต้องพิจารณาทางเลือกอื่น เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) เป็นต้น เพื่อให้สามารถเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญ WIE และใช้ลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ได้ตามแผน นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงด้านโครงสร้างเงินทุน เนื่องจากบริษัทอาจเผชิญกับภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากภาระหนี้สินที่มีอยู่เดิมของ WIE และจากการกู้ยืมเงินสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 อาจทำให้บริษัทสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้เพิ่มเติมในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เตรียมแผนการแบ่งการลงทุนเป็นระยะ (Phased Investment) โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการที่มีศักยภาพสูงสุดก่อน เพื่อให้สามารถใช้เงินทุนที่ได้รับมาอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถให้บริการได้ในระยะเริ่มต้น และใช้รายได้จากการขายในส่วนแรกของโครงการนิคม 2 เพื่อขยายการลงทุนในระยะถัดๆ ไป

ส่วนหนี้สินที่มีอยู่เดิมของ WIE บริษัทได้มีการเจรจาต่อรองการชำระหนี้ของ WIE ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 249.78 ล้านบาท ออกไปอีก 3 ปี หลังจากวันทำการโอนหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งมีการกำหนดไว้เป็นเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น ขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 289.28 ล้านบาท WIE ได้มีการเจรจากับสถาบันการเงินในการขอต่ออายุการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระ (Rollover) กับทางสถาบันการเงินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เป็นจำนวนเงิน 196.00 ล้านบาท โดยได้รับการต่ออายุการชำระเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยอยู่ระหว่างการรอลงนามในสัญญาให้ครบถ้วนทั้งสองฝ่าย

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทคาดว่าจะอาจส่งผลกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินสำคัญของบริษัท ตามงบการประมาณการอ้างอิงงบการเงินงวด 3 เดือนแรกสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้น WIE			อัตราส่วนทางการเงินภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ²
	ก่อน	หลัง		
		กรณีที่ 1: บริษัทระดมทุน RO เป็นไปตามแผน	กรณีที่ 2: บริษัทระดมทุน RO ไม่เป็นไปตามแผน	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.14	2.14	2.14	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.50	0.18	0.76	2.00
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี ดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาต่อดอกเบี้ยจ่าย ¹ (เท่า)	11.83	11.83	2.89	-

3. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. ในการเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์จาก WORLD เป็นบริษัท ตามที่กำหนดไว้สัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 และ 2 กำหนด

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. ในการเปลี่ยนแปลงหลักทรัพย์ ตามที่สัญญาร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 และ 2 กำหนด ซึ่งอาจส่งผลให้ กนอ. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินหลักประกันหรือเรียกชดเชยจากธนาคารผู้ค้ำประกันได้ ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ระยะยาวในอนาคต อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด ที่จัดทำรายงานสรุปประเด็นทางกฎหมาย ประเมินว่าการได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. นั้น มี

ความเป็นไปได้สูง โดยจะมีการส่งจดหมายเป็นทางการให้ กนอ. รับทราบและเห็นชอบ โดยบริษัทไม่ได้มีประเด็นหรือข้อจำกัด เนื่องจากบริษัทมีความพร้อมในการสนับสนุนด้านเงินทุน และผลประกอบการอยู่ในระดับที่ดี นอกจากนี้ บริษัทมีการกำหนดให้ กนอ. ต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ WIE ในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งหากเงื่อนไขข้อนี้ไม่สำเร็จ ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และการผูกพันระหว่างบริษัท และ WORLD เป็นอันสิ้นสุดลงโดยทันที และทั้งบริษัท และ WORLD ต่างไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ต่อกัน

4. ความเสี่ยงจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบทางตรงต่อผู้ประกอบการเป้าหมายของ WIE

เนื่องจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบทางตรงต่อทุกประเทศทั่วโลก รวมถึงผู้ประกอบการธุรกิจต่าง ๆ รวมถึงนโยบายภาษีดังกล่าวยังไม่แน่นอน และเปลี่ยนแปลงไปมา ซึ่งจะต้องมีการเปรียบเทียบผลกระทบของแต่ละประเทศ แล้วจึงจะสามารถพิจารณาความรุนแรงของผลกระทบที่ประเทศไทยจะได้รับ อย่างไรก็ตาม บริษัทมองว่าปัจจัยภาษีอาจไม่ใช่ปัจจัยเดียวที่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมใช้พิจารณาในการจัดตั้งโรงงานการผลิตในแต่ละประเทศ โดยอาจมีปัจจัยอื่น อาทิ ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และระบบขนส่ง และโอกาสในการเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ ค่าแรง คุณภาพของแรงงาน เป็นต้น ดังนั้น บริษัทจึงมองว่านิคมอุตสาหกรรมของประเทศไทยยังคงเป็นที่น่าสนใจในกลุ่มผู้ประกอบการ รวมถึงการเข้าทำธุรกรรมในภาวะที่เศรษฐกิจมีความผันผวน ยังช่วยให้บริษัทสามารถเจรจาต่อรองธุรกิจได้ในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

5. ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ของบริษัทโดยรวม จากความผันผวนของรายได้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมที่แปรผันตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรม

เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ 1 และ 2 มีรายได้จากสองส่วนหลัก ได้แก่ (1) รายได้จากการขายที่ดินเพื่อพัฒนา และ (2) รายได้จากการดำเนินการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมาจากการขายน้ำประปา การให้บริการบำบัดน้ำเสีย และการบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม (ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง) โดยจัดเก็บตามอัตราที่ กนอ. กำหนด โดยรายได้หลักทั้งสองข้างต้น อาจมีความผันผวนบ้างตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้านิคมอุตสาหกรรม จากการโอนกรรมสิทธิ์ และการรับรู้รายได้ที่อาจแตกต่างกันในแต่ละปี ทำให้บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ของบริษัทโดยรวม อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE จะไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในธุรกิจและรายได้หลักจากการให้บริการดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำของบริษัท

6. ความเสี่ยงจากการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ 2 แล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนด

การลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนขนาดใหญ่สำหรับบริษัท ซึ่งคาดว่าจะใช้เงินลงทุนประมาณ 1,161.00 ล้านบาท โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการดำเนินการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการประมาณ 2 ปี (พัฒนาเสร็จปี 2569) จึงทำให้มีความเสี่ยงหากบริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ WIE และดำเนินการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ 2 ไปแล้ว แต่เกิดเหตุการณ์ที่ทำให้การดำเนินโครงการดังกล่าวล่าช้าหรือไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสภาพคล่องของบริษัท และส่งผลกระทบต่องบการเงินรวมของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี และจะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคม 2 เช่น การติดตามควบคุมและกำหนดระยะเวลาของการลงทุนและพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามที่กำหนด การพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง การกำหนดค่าปรับงานล่าช้ากับผู้รับเหมาหากมีการส่งมอบงานล่าช้า เป็นต้น

7. ความเสี่ยงที่รายได้จากการขายระบบสาธารณูปโภคน้ำประปาภายในนิคมเวสต์ไม่คงที่ เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการให้บริการ อาจทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามเป้าหมายที่กำหนดได้

เนื่องจากในปี 2566 - 2567 WIE เพิ่งเริ่มให้บริการระบบสาธารณูปโภคน้ำประปาให้กับลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ ในอัตราที่ กนอ. กำหนด ทำให้ WIE มีผลการดำเนินงานการให้บริการระบบสาธารณูปโภคน้ำประปาไม่คงที่ เนื่องจากเป็นช่วงเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการให้บริการ อีกทั้งผู้ถือหุ้นเดิมยังไม่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมมีฐานลูกค้าที่มีศักยภาพ ส่งผลให้ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมสามารถดำเนินต่อไปได้ ด้วยรายได้หลักจากการพัฒนาและจำหน่ายที่ดิน ซึ่งสามารถทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามภายหลังจากการลงทุนในหุ้นสามัญของ WIE บริษัทมีแผนที่จะต่อยอดธุรกิจสาธารณูปโภคน้ำประปา โดยอาศัยความเชี่ยวชาญจากธุรกิจหลักเดิมของ FVC สะท้อนจากผลการดำเนินงานด้านการจัดจำหน่ายและดูแลบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำของ FVC ที่แข็งแกร่งและเป็นบวกมาอย่างต่อเนื่องในอดีต จึงมีความเป็นไปได้สูงที่ธุรกิจให้บริการน้ำประปาภายใต้การบริหารของ FVC จะมีผลประกอบการที่ดีขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ FVC ยังมีแผนติดตามและทบทวนแผนธุรกิจอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

8. ความเสี่ยงจากการดำเนินการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ของ WIE อันได้แก่ การเดินสายไฟฟ้าผ่านพื้นที่สาธารณะ ที่อาจก่อให้เกิดภาระผูกพันที่ตกอยู่กับ FVC ในอนาคต

เนื่องจากการดำเนินงานของนิคมอุตสาหกรรม จำเป็นต้องมีการก่อสร้างและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามข้อกำหนดของ กนอ. ทำให้ WIE ต้องจัดให้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ อันได้แก่ การเดินสายไฟฟ้าผ่านพื้นที่สาธารณะ เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินงานได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่ง WIE ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายโดย บริษัทนักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด พบประเด็นที่อาจก่อให้เกิดภาระผูกพันหรือภาระด้านการบริหารต่อ FVC ในอนาคต ดังนี้

- การเดินสายไฟฟ้าผ่านพื้นที่สาธารณะ: กรณีที่ WIE เดินสายไฟฟ้าที่ดินสาธารณะเพื่อเชื่อมต่อบริษัทไฟฟ้าภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่รัฐก่อน อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก WIE มีการสอบถามการเดินสายไฟฟ้าผ่านกับทางเทศบาลตำบลมะเขือแจ้ จังหวัดลำพูน ซึ่งได้มีข้อสรุปว่าไม่ได้มีการวางเสาไฟฟ้า มีเพียงสายไฟฟ้าผ่าน ซึ่งไม่ต้องขออนุญาต

ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงที่ภาระผูกพันหรือภาระด้านการบริหารงานจะตกอยู่กับ FVC ในอนาคต (โปรดพิจารณาสรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางการเงิน และสถานะทางกฎหมายของ WIE ซึ่งอยู่ในหัวข้อ 2.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ) ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว FVC ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ WIE โดยให้ผู้ขาย (WORLD) ต้องรับผิดชอบในความเสียหายจากการเดินสายไฟฟ้าที่ดินของสาธารณะโดยที่ไม่มีสิทธิครอบครอง

หรือไม่ได้รับอนุญาตก่อนการเข้าลงทุน พร้อมทั้งกำหนดให้ผู้ขายให้คำรับรองและการรับประกันว่า WIE ไม่ได้มีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ในการขออนุญาตและการได้รับอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้า-ออกทางหลวง และการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

9. ความเสี่ยงด้านคดีความของ WORLD ที่อาจส่งผลกระทบต่อมายัง WIE ภายใต้ FVC ในอนาคต

จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายโดยนักกฎหมายกรุงเทพ พบว่า WORLD มีคดีความในฐานะจำเลยในคดีแพ่งจำนวน 13 คดี ซึ่งอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลยุติธรรม โดยมีทุนทรัพย์รวมทั้งสิ้นประมาณ 139.95 ล้านบาท แม้คดีความดังกล่าวจะเกี่ยวข้องโดยตรงกับ WORLD เท่านั้น และไม่มีความเชื่อมโยงทางกฎหมายกับบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) แต่อย่างไรก็ตาม อีกทั้งจากการตรวจสอบเอกสารคดีความและสอบถามข้อมูลจาก WIE ไม่พบว่า WORLD ได้นำหุ้นสามัญของ WIE ไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในคดีความใด ส่งผลให้ WIE ไม่มีความเสี่ยงด้านข้อจำกัดในการโอนหุ้น หรือความรับผิดใด ๆ จากคดีของ WORLD นอกจากนี้ ในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ WIE จะมีการระบุชัดเจนว่า หุ้นที่ซื้อขายต้องปลอดจากการผูกพันหรือภาระหนี้ใดๆ ทั้งสิ้น เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดภาระที่อาจตกทอดมายัง FVC ในภายหลัง

10. ความเสี่ยงด้านนโยบายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับด้านบุคลากรที่อาจขัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานที่อาจส่งผลกระทบต่อมายัง WIE ภายใต้ FVC ในอนาคต

จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายโดยนักกฎหมายกรุงเทพพบว่า ข้อบังคับการทำงานของ WIE ในส่วนของกระบวนการร้องทุกข์ยังไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 นอกจากนี้ ยังพบว่า WIE มีการหักเงินเดือนหรือค่าจ้างเพื่อชำระหนี้เงินยืมเป็นรายเดือนตามสัญญาเงินกู้ ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี อันอาจเข้าข่ายเป็นการเรียกเก็บในอัตราที่ไม่เป็นธรรมและไม่เป็นประโยชน์แก่ลูกจ้าง ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อพิพาทหรือการฟ้องร้องในอนาคต อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น FVC ได้กำหนดให้ WIE ดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขนโยบาย รวมถึงประกาศที่เกี่ยวข้องกับบุคลากรให้สอดคล้องกับข้อกำหนดตามกฎหมายแรงงานก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของ WIE เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และลดโอกาสในการเกิดความรับผิดทางกฎหมายที่อาจส่งผลกระทบต่อ FVC ในอนาคต นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการฟ้องร้องหรือมีผลกระทบย้อนหลัง FVC ได้ระบุในเงื่อนไขสัญญาซื้อขายหุ้น โดยกำหนดให้ WORLD ซึ่งเป็นผู้ขาย ต้องรับผิดชอบในความเสียหายทั้งหมด

2.2 ข้อดี ข้อด้อย ของการไม่เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. ไม่ต้องจัดหาเงินทุนในการทำธุรกรรม

ในกรณีที่บริษัทไม่เข้าทำรายการลงทุนในหุ้นสามัญของ WIE ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทไม่ต้องจัดหาเงินทุนในการเข้าทำธุรกรรมเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 1,161.00 ล้านบาท จากการระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) และ/หรือ แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ที่อาจก่อให้เกิดภาระดอกเบี้ยในภายหลัง

2. ไม่มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และไม่มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจใหม่

หากบริษัทไม่เข้าลงทุนใน WIE บริษัทจะไม่มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ เช่น ความเสี่ยงในการจัดหาเงินทุนกรณีที่บริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้ตามกำหนด เป็นต้น รวมถึงไม่มีความเสี่ยงจากการดำเนินงานจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ไม่สามารถควบคุมสัดส่วนต้นทุนได้อย่างเหมาะสม ไม่สามารถหาลูกค้าผู้ประกอบการที่เข้ามาซื้อที่ดินในนิคม เป็นต้น อาจทำให้บริษัทสูญเสียกระแสเงินสด และอาจมีภาระหนี้สินและอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการ รวมถึงหากบริษัทไม่เข้าลงทุนในธุรกิจใหม่ บริษัทจะไม่ต้องเข้าไปบริหารจัดการงานในธุรกิจใหม่ที่บริษัทไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์มาก่อน

3. บริษัทจะไม่สูญเสียกระแสเงินสดและไม่มีภาระหนี้สินหรือค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการใหม่

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีมูลค่าที่บริษัทจะต้องชำระทั้งสิ้น 1,161.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็น (1) การเข้าซื้อหุ้นสามัญ WIE จำนวน 370.00 ล้านบาท (2) การลงทุนตามแผนการขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 730.50 ล้านบาท และ (3) ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ได้ตามกำหนด จำนวน 60.50 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น หากบริษัทพิจารณาไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะไม่สูญเสียกระแสเงินสดหรือต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน รวมถึงค่าใช้จ่ายสำหรับการขยายธุรกิจในอนาคต ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะมีโอกาสในการพิจารณาการลงทุนอื่นที่มีศักยภาพและอาจได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่าการลงทุนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การพิจารณาการลงทุนโครงการอื่น จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาและตรวจสอบ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการพิจารณาในแต่ละครั้ง ทำให้ใช้ระยะเวลายาวนานมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นพิจารณาไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ รวมถึงวาระที่เกี่ยวข้องอื่น อาจทำให้บริษัทมีโอกาสนในการพิจารณาการลงทุนอื่นที่มีศักยภาพและอาจได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่าการลงทุนในครั้งนี้ หรืออาจสามารถเข้าลงทุนในธุรกิจหลักเดิมของบริษัท ได้แก่ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ และและธุรกิจบริการทางการแพทย์ซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจด้านศูนย์ไตเทียมและคลินิกเวชกรรมเพื่อสุขภาพและความงาม

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1. บริษัทจะไม่ได้ขยายการลงทุนตามแผนการใช้เงินของบริษัท และไม่ได้รับผลตอบแทนจากธุรกิจใหม่

หากบริษัทไม่ได้เข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยไม่ได้ลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งถือเป็นธุรกิจใหม่ และไม่ได้ดำเนินการตามแผนการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม อาจทำให้การขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทไม่ได้เติบโตขึ้นตามที่คาด และไม่ได้ดำเนินการตามเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่มีความมุ่งมั่นที่จะขยายตัวทางธุรกิจอย่างยั่งยืน

2. บริษัทจะเสียโอกาสในการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน

หากบริษัทไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทเสียโอกาสในการลงทุนเพื่อขยายไปยังธุรกิจด้านอื่นๆ และไม่สามารถกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน ซึ่งหากบริษัทไม่ได้เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะไม่สามารถลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจเดิมของบริษัท ซึ่งมีสัดส่วนของรายได้ที่เกี่ยวข้องกับระบบบำบัดน้ำ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านระบบน้ำที่มีรายได้ลดลงอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งไม่สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว

3. บริษัทอาจเสียโอกาสที่จะได้ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่มีปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จ และมีความพร้อมที่จะพัฒนาในอนาคต

การไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจทำให้บริษัทพลาดโอกาสในการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเว็ลด์ซ์ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จสูง และมีความพร้อมในการพัฒนาในอนาคต โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับอยู่แล้ว หรือเป็นพื้นที่ที่ได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐ ซึ่งอาจสร้างผลตอบแทนได้เร็วและมีความเสี่ยงต่ำกว่า ทั้งนี้ หากโครงการของ WIE ไม่สามารถดำเนินการหรือพัฒนาได้ตามแผน อาจส่งผลให้บริษัทเสียโอกาสเชิงกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่เหมาะสม และอาจกระทบต่อการเติบโตของรายได้ในระยะยาว

2.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ WIE ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น WIE และคาดว่ารายการดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนกันยายน 2568 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น WIE ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
คู่สัญญา	1. บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) ("FVC") ("ผู้ซื้อ") 2. บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WORLD") ("ผู้ขาย")	เป็นการกำหนดคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น WIE
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	หุ้นสามัญของ WIE จำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ WIE)	เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย
การซื้อขาย	- WORLD รับรองว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายในหุ้นของ WIE ตกลงที่จะขายหุ้นของ WIE โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ และ FVC ตกลงซื้อหุ้นของ WIE รวมถึงสิทธิทั้งหลายทั้งปวงในหุ้นของ WIE โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ ที่มีอยู่เหนือหุ้นของ WIE จาก WORLD ภายใต้อำนาจบังคับของเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญานี้ - WORLD เข้าใจและรับทราบที่ FVC ได้รับและยึดถือข้อมูลตามเอกสารที่ WORLD ประสานงานจัดเตรียมข้อมูล เอกสารและสถานที่ ตามที่ FVC ร้องขอ เพื่อให้ WIE จัดให้ FVC และที่ปรึกษาของ FVC ทำการตรวจสอบ ตลอดจนการตอบคำถามที่ FVC หรือที่ปรึกษาของ FVC ได้สอบถาม เพื่อประกอบการตัดสินใจในการเข้าซื้อหุ้นของ WIE จาก WORLD และ FVC เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องและเป็นจริง รวมทั้งไม่ทำให้ FVC สำคัญผิดในสาระสำคัญใดๆ จึงได้ตัดสินใจเข้าทำสัญญานี้	- เป็นการกำหนดเงื่อนไขการซื้อขายเพื่อให้ FVC มั่นใจว่าภายหลัง FVC รับโอนหุ้นของ WIE จาก WORLD หุ้นของ WIE จะไม่มีภาระผูกพันหรือความรับผิดชอบใดๆ รวมถึงไม่ได้มีการรับประกัน การขาดใช้ความเสียหายหรือการรับประกันใดๆ ตลอดจนไม่มีการก่อภาระหลักประกันต่อบุคคลภายนอก นอกเหนือจากที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจปกติของ WIE เพื่อให้บริษัทมีกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ WIE อย่างสมบูรณ์โดยถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มีความเสี่ยงจากภาระหนี้สินหรือข้อผูกพันในอดีต และป้องกันการถูกเรียกร้องสิทธิจากบุคคลภายนอก - การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดย WORLD เป็นการให้สิทธิ

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
		FVC ในการตรวจสอบและสอบถามข้อมูลของ WIE อย่างครบถ้วนและรอบด้าน สำหรับการประกอบการตัดสินใจลงทุนอย่างเหมาะสมและเพียงพอ
ราคาซื้อขาย	- จำนวน <u>ทั้งสิ้น 370,000,000 บาท</u> หรือหุ้นละ 217.65 บาท (ค่าตอบแทนการซื้อหุ้น) โดย FVC ตกลงชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายภายในวันทำการซื้อขายหุ้น	เป็นการกำหนดราคาซื้อขายที่ตกลงระหว่างคู่สัญญา และเป็นราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ <u>โดยถือเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากราคาซื้อขายต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u> ซึ่งประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) (โปรดพิจารณาบทสรุปผู้บริหาร หัวข้อ 3. ความเหมาะสมเรื่องราคาในการเข้าลงทุนใน WIE และ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE)
เงื่อนไขการชำระเงิน	- ภายใต้บังคับของเงื่อนไขบังคับก่อน FVC ตกลงชำระค่าตอบแทนการซื้อหุ้นให้แก่ WORLD ในวันทำการซื้อขายหุ้นหรือวันอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันภายหลัง โดย FVC จะชำระค่าตอบแทนการซื้อหุ้น ด้วยเช็คเชียร์เช็คซึ่งมีจำนวนเงินตามเช็คเท่ากับค่าตอบแทนการซื้อหุ้นที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่มีสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานครส่งจ่ายให้แก่ WORLD - WORLD ตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าการแสตมป์สำหรับการโอนหุ้นของ WIE ทั้งหมด และ WIE ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนซึ่งต้องชำระให้แก่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	เป็นข้อตกลงชำระค่าตอบแทนระหว่างคู่สัญญา ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขปกติและสามารถทำได้ทั่วไป
เงื่อนไขบังคับก่อน	- การซื้อหุ้นของ WIE และการจ่ายค่าตอบแทนการซื้อหุ้น จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (ก) FVC พึงพอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมาย และการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE ทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ว่าไม่มีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่จะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ <u>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินอิสระสรุปประเด็นจากการตรวจสอบ และความคืบหน้าของแต่ละประเด็นในหน้า 100</u> (ข) กรรมการเดิมลาออกจากการเป็นกรรมการ WIE ตามระยะเวลาที่ FVC กำหนด (ค) ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WIE (แล้วแต่กรณี) ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบุคคลที่ FVC กำหนดจำนวน 2 คน	- <u>สำหรับการตรวจสอบสถานะของบริษัท</u> เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนที่อนุญาตให้ FVC สามารถตรวจสอบสถานะทางด้านบัญชีและการเงิน (Accounting Due Diligence) และสถานะทางด้านกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของ WIE ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน ซึ่งถือเป็นกระบวนการสำคัญ เพื่อให้ FVC สามารถประเมินความเสี่ยงในการลงทุน

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	เข้าเป็นกรรมการใหม่ของ WIE และได้มีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องกับการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าว และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารหรือสถาบันการเงินใดๆ ของ WIE ทุกบัญชีตามที่ FVC กำหนด (ง) การซื้อขายหุ้นของ WIE ได้รับอนุญาต หรือได้รับความเห็นชอบ และ/หรือได้รับการผ่อนผันในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการตามสัญญาจากที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ที่ FVC ไม่สามารถยอมรับได้ (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 (ฉ) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของบริษัท - FVC และ WORLD ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้กำหนดไว้สำเร็จลุล่วง ก่อนวันทำการซื้อขายหุ้นเว้นแต่ WORLD จะพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปตามที่ WORLD เห็นสมควร แต่ทั้งนี้ FVC ตกลงจะดำเนินการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการของ WIE ทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้และแจ้งผลการตรวจสอบให้ WORLD ทราบ ในกรณีที่ FVC ไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายของ WIE FVC จะต้องชี้แจงรายละเอียดให้ WORLD ทราบและเห็นด้วยในกรณีดังกล่าวเพื่อแสดงว่าการไม่พอใจกับผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับสถานะของกิจการทางกฎหมายและทางการเงินของ WIE ดังกล่าวของ FVC เกิดขึ้นจากการมีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของ WIE ตามความหมายดังกล่าวข้างต้น - ในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งที่กำหนดไว้ไม่สำเร็จ (หรือไม่ได้รับการผ่อนผัน) ภายในกำหนดระยะเวลา (หรือในระยะเวลาภายหลังจากนั้นตามที่ FVC ได้ขยายออกไป) ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ต่อกัน เว้นแต่ความรับผิดชอบที่เกิดจากการกระทำผิดสัญญาซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง	และกำหนดเงื่อนไขการซื้อขายได้อย่างเหมาะสม หากผลการตรวจสอบสถานะทางด้านบัญชีและการเงิน และกฎหมายของ WIE ยังไม่เป็นที่น่าพอใจ FVC สามารถชี้แจงรายละเอียดให้ WORLD ทราบและเห็นด้วยในกรณีดังกล่าว ซึ่ง FVC จะยังไม่ต้องปฏิบัติตามพันธะสัญญาข้ออื่นๆ ในสัญญานับนี้ (โปรดพิจารณาสรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางการเงิน และสถานะทางกฎหมายของ WIE หน้า 94) - สำหรับการเปลี่ยนแปลงกรรมการ เป็นการอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่ FVC กำหนดเข้าเป็นกรรมการของ WIE ทั้งหมด รวมถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการ และการเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารหรือสถาบันการเงินใดๆ ของ WIE ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของ FVC ใน WIE ภายหลังการเข้าทำรายการ (โดย FVC ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ WIE) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเป็นการเตรียมการล่วงหน้าก่อนวันโอนหุ้น และสามารถกระทำได้ตามกฎหมาย - สำหรับการขออนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นการกำหนดเงื่อนไขเพื่อให้บริษัทดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ทั้งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงขั้นตอนการเพิ่มทุน (Right Offering) เพื่อให้บริษัทมีเงินทุนเพียงพอในการ (1) ลงทุน

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
		ในการเข้าซื้อหุ้นของ WIE และ (2) ลงทุนตามแผนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม - <u>สำหรับกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อหนึ่งข้อใดไม่สำเร็จ</u> ให้ถือว่าสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ต่อกันเว้นแต่ความรับผิดชอบอันเกิดจากการกระทำผิดสัญญาซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขทางธุรกิจที่พบได้ทั่วไป
การดำเนินการก่อนการซื้อขายหุ้น WIE	- นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ทำการซื้อขายหุ้น WORLD จะไม่ดำเนินการ หรือจะดำเนินการใดๆ เพื่อมิให้ WIE ดำเนินการเจรจา หรือให้ข้อมูล หรือให้ความช่วยเหลือในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลภายนอกที่มีความสนใจที่จะซื้อหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือมีความสนใจที่จะซื้อกิจการ ธุรกิจ หรือทรัพย์สิน และ/หรือหุ้นของ WIE ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน - ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ทำการซื้อขายหุ้น เว้นแต่การดำเนินการดังกล่าวได้รับหนังสือความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจาก FVC WORLD จะใช้สิทธิและอำนาจทั้งปวงที่มีเพื่อดำเนินการมิให้ WIE ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ (ก) กระทำการใดๆ ซึ่งมีได้เป็นปกติธุระของการประกอบธุรกิจประจำวันของ WIE ที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนวันที่ของสัญญาฉบับนี้ (ข) ก่อให้เกิดสิทธิ ภาระผูกพัน หรือให้สิทธิ หรือกระทำการอื่นใดอันเป็นผลให้มีการจำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินของ WIE (หรือกระทำการอื่นใด อันก่อให้เกิดผลดังกล่าว) (ค) เข้าทำ แก้ไข เปลี่ยนแปลง ขยายระยะเวลาสัญญา หรือข้อตกลงใดๆ หรือดำเนินการอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อกิจการ การดำเนินธุรกิจ หรือสถานะการเงินของ WIE ให้ด้อยลงกว่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ หรือมีลักษณะผิดไปจากแนวทางปกติที่ปฏิบัติในอดีต หรือการดำเนินธุรกิจปกติของ WIE (ง) ลงทุนในตราสารหนี้ หรือตราสารทุน หรือพันธบัตรต่างๆ (จ) จัดตั้งบริษัทย่อย ซื้อกิจการของบริษัทอื่น (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) หรือเข้าลงทุนหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น (ฉ) ให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลใดๆ รวมถึงผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการ (ช) จำนำ จำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันเหนือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สิน หรือเข้าค้ำประกัน หรือรับชดเชยค่าเสียหายแก่บุคคลใด	- ภายใต้เงื่อนไขการดำเนินการก่อนการซื้อขายหุ้น WIE เป็นไปเพื่อรักษาสีทธิของ FVC เป็นหลัก ดังนี้ • เป็นการกำหนดเพื่อให้ WORLD รักษาสภาพกิจการของ WIE ให้คงอยู่ในสภาพเดิมทั้ง ด้าน ลักษณะ ธุรกิจ โครงสร้างธุรกิจ ทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน บุคลากร และภาระผูกพันทางกฎหมายหรือทางการเงิน ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญในการประเมินมูลค่าและความเสี่ยงของกิจการ WIE ก่อนการเข้าลงทุน • กรณีที่ WORLD ปฏิบัติผิดข้อตกลง กำหนดให้ FVC สามารถเรียกค่าเสียหายได้ตามความเหมาะสม ถือเป็น การรักษาสิทธิของ FVC อย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	(ซ) เปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในสัญญาจ้างงาน สวัสดิการ หรือผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน หรือการบอกเลิกจ้างผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของตน หรือ ว่าจ้างพนักงานระดับผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน เว้นแต่การว่าจ้างเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างเดิม (ฌ) ละเลยมิได้ต่ออายุกรรมสิทธิ์ประกันภัยเมื่อครบกำหนด หรือกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ประกันภัยต้องตกเป็นโมฆะหรือโมฆียะ (ญ) ออกหุ้นหรือหลักทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด (ฎ) ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หรือดำเนินการใดๆ อันจะส่งผลให้ฐานะการเงินของ WIE ต่ำลงกว่าที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก FVC (ฏ) มีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องใดๆ รวมถึงการเพิ่มทุน การลดทุนของ WIE การประกาศจ่ายเงินปันผล (ฐ) เปลี่ยนแปลงกรรมการของ WIE และอำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (ฑ) ไม่มีการปรับปรุงรายการทางบัญชีใดๆ ที่มีผลกระทบต่องบการเงินและฐานะการเงินของ WIE อย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจตามปกติของ WIE - WORLD รับทราบว่าการปฏิบัติผิดข้อตกลงข้างต้นจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ FVC อย่างมาก ดังนั้น หาก WORLD ปฏิบัติผิดข้อตกลงข้างต้น WORLD ตกลงว่า FVC มีสิทธิ์เรียกค่าเสียหายหรือปรับลดค่าตอบแทนการถือหุ้นตามสมควรแก่กรณีได้ทันที	
วันที่การซื้อขาย	- การซื้อขายหุ้นของ WIE จะเกิดขึ้นภายในเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ WIE ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน RO ชำระแล้วสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว โดย FVC จะเป็นผู้กำหนดวันทำการซื้อขายหุ้นเพื่อดำเนินการซื้อขายและ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ WIE ให้แก่ FVC และชำระค่าตอบแทนการถือหุ้นให้แก่ WORLD (วันทำการซื้อขายหุ้น) - WIE ตกลงจะดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในวันทำการซื้อขายหุ้น (ก) ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ (กรรมการและกรรมการเข้าใหม่) และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ให้สอดคล้องกับข้อตกลงของสัญญานี้ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (ข) ยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ฉบับใหม่ซึ่งปรากฏชื่อ FVC และ/หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นของ WIE ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เพื่อเป็นหลักฐานทางทะเบียน รวมถึงบันทึกรายการโอนหุ้นของ WIE ระหว่าง FVC และ WORLD ในสมุดทะเบียนหุ้นของ WIE	- เป็นการกำหนดเรื่องวันโอนซื้อขายหุ้น ซึ่งมีระยะเวลาที่เหมาะสม รวมทั้งไม่แตกต่างจากสัญญาจะซื้อขายหุ้นทั่วไป - เป็นการอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่ FVC กำหนดเข้าเป็นกรรมการของ WIE ทั้งหมด รวมถึงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการ และการเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารหรือสถาบันการเงินใดๆ ของ WIE เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของ FVC ใน WIE ภายหลังการเข้าทำรายการ (โดย FVC ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ WIE) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเป็นการเตรียมการล่วงหน้าก่อนวัน

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	(ค) แจ้งต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องเพื่อแจ้งเปลี่ยนชื่อบุคคลที่มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีของ WIE ทุกบัญชีให้สอดคล้องกับเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญา - ในวันทำการซื้อขายหุ้น WORLD และ WIE ต้องส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ FVC (ก) ต้นฉบับตราสารการโอนสำหรับหุ้นของ WIE ซึ่งระบุว่า FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้รับโอนหุ้นจาก WORLD และผู้ถือหุ้นของ WIE อีก 2 คน คือ นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์ และนางสาวเจตต์ชัญญา บุญเฉลี่ย (ผู้ถือหุ้นเดิม) ลงนามครบถ้วนเรียบร้อย พร้อมติดอากรแสตมป์อย่างถูกต้องครบถ้วน (ข) ใบหุ้นสำหรับหุ้นของ WIE โดยระบุ FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้น พร้อมใบหุ้นฉบับเดิมของ WORLD และผู้ถือหุ้นเดิม (ค) สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นซึ่งแสดงการบันทึกชื่อของ FVC และบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นสำหรับหุ้นของ WIE (ง) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดในเงื่อนไขบังคับก่อน (รับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) (จ) หลักฐานการรับชำระเงินค่าตอบแทนการซื้อหุ้น (ฉ) แคชเชียร์เช็คที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่มีสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งระบุจำนวนเงินเท่ากับจำนวนเงินค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารการโอนหุ้นตาม (ก) ข้างต้นที่ต้องชำระให้แก่กรมสรรพากร (ช) หนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งแสดงว่า WIE ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการ (กรรมการลาออกและกรรมการเข้าใหม่ตามเงื่อนไขบังคับก่อน) แก่ไขรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นฉบับใหม่ที่แสดงว่า FVC หรือบุคคลที่ FVC กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นของ WIE ซึ่งรับรองโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	โอนหุ้น และสามารถกระทำได้ตามกฎหมาย
ข้อตกลงของ WORLD (ผู้ขาย)	ภายหลังจากวันทำการซื้อขายหุ้น หาก WIE มีข้อพิพาทใดๆ ทั้งทางแพ่งหรือทางอาญากับบุคคลภายนอก WORLD จะต้องแจ้งให้ FVC ทราบทันที และหาก WIE ถูกเรียกร้องไม่ว่าจากหน่วยงานหรือบุคคลใดๆ ให้ต้องชำระหรือมีหน้าที่ต้องชำระเงินจำนวนใดๆ หรือต้องรับผิดชอบเกี่ยวกับค่าปรับ ภาษี เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม หรือเงินจำนวนใดๆ ที่ค้างชำระ หรือไม่ได้ชำระ หรือชำระไม่ครบ หรือชำระล่าช้า ซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือในวันทำการซื้อขายหุ้นโดยรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะรายการหรือธุรกรรมซึ่งไม่ได้มีการเปิดเผยให้ FVC ทราบ หรือไม่ได้มีการบันทึกในงบการเงินของ WIE ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี WORLD ตกลงจะรับผิดชอบชำระเงินจำนวนดังกล่าวภายในกำหนดเวลาที่ถูกร้องให้ชำระ หรือชดเชยค่าเสียหายหรือเงินจำนวนใดๆ ที่ WIE มีหน้าที่ต้องชำระหรือถูกเรียกร้องให้ชำระ ทั้งนี้ หาก WIE ได้ชำระเงินจำนวนใดๆ ดังกล่าวข้างต้นไป WORLD ตกลงจะชดเชยเงินจำนวน	- เป็นการกำหนดเรื่องค่าปรับ ภาษี เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม หรือเงินจำนวนใดๆ ซึ่งมีความเหมาะสม และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทั่วไปในการซื้อขายหุ้นเพื่อปกป้องบริษัทจากภาระผูกพันแฝงที่ไม่ได้เปิดเผยหรือบันทึกไว้

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	ดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นคืนให้กับ WIE ภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจาก WIE และ/หรือ FVC ภายหลังวันทำการซื้อขายหุ้น ภายใต้การควบคุมของ FVC แล้ว WIE สามารถขอเปลี่ยนวันชำระเงินของตัวสัญญาใช้เงินทั้งหมดที่บริษัทออกให้แก่กรรมการของ WIE WORLD บริษัท เวิร์ด ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด และบริษัท เดอะ ซิตี้ กรุ๊ป บาย เวิร์ด คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยเปลี่ยนเป็นชำระภายใน 3 ปี หลังจากวันทำการโอนหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ณ 31 พฤษภาคม 2568 มียอดชำระตามตัวสัญญาใช้เงินรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 249,779,755 บาท	
ข้อรับรอง	- WORLD รับรองต่อ FVC ว่า (ก) นอกเหนือจากที่ WORLD ได้แจ้งให้ FVC ทราบเป็นหนังสือแล้ว ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ WIE ไม่มีภาระผูกพัน และ/หรือ ความรับผิดชอบใดๆ รวมถึงไม่ได้มีการค้าประกัน การชดเชยความเสียหาย หรือการรับประกันหรือมีภาระผูกพันใดๆ และไม่ได้ก่อหลักประกันต่อบุคคลภายนอก นอกเหนือจากที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจปกติของ WIE (ข) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ได้ยื่นแบบรายการเพื่อเสียภาษีอากรและชำระภาษีอากรครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และ WIE ไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ในการจ่ายเบี้ยปรับเงินเพิ่ม (ค) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WORLD เป็นผู้มีความอำนาจในการโอนขายหุ้นของ WIE และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นของ WIE โดยถูกต้องตามกฎหมาย และหุ้นของ WIE ปราศจากภาระผูกพันใดๆ (ง) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ WIE เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นอย่างถูกต้องตามกฎหมายภายใต้กฎหมายไทยและมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจตามที่ระบุไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิของ WIE อย่างถูกต้อง (จ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WORLD มีความอำนาจในการเข้าทำและผูกพันตามสัญญานับนี้ รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด (ฉ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขายเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ WORLD ได้ทำขึ้นมีผลผูกพันตามกฎหมาย และ WORLD สามารถเข้าทำการอื่นๆ อันจำเป็นที่เกี่ยวกับการทำและปฏิบัติตามสัญญานับนี้ (ช) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่มีบริษัทย่อยหรือบริษัทในเครือ รวมถึงเข้าทำการถือหุ้นหรือมีผลประโยชน์ในบริษัท ห้างหุ้นส่วนหรือองค์กรใดๆ (ซ) ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจปกติของ WIE โดยครบถ้วนในสาระสำคัญ	เป็นการกำหนดเรื่องข้อรับรอง ซึ่งมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทั่วไปในสัญญาจะซื้อขายหุ้น

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	(ณ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และวันทำการซื้อขาย บัญชี รายงานทางการเงิน ได้ถูกจัดเก็บรักษาอย่างดี ทั้งนี้ ข้อมูลต่างๆ เป็นข้อมูลที่ต้องและสมบูรณ์ในสาระสำคัญทุกประการ และไม่ปรากฏถึงความไม่ถูกต้องหรือความไม่สอดคล้องของข้อมูลในเรื่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญ (ญ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่มีสินทรัพย์หรือความรับผิดใดๆ นอกจากตามที่ปรากฏในงบการเงินฉบับที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ฎ) นอกเหนือจากที่ WORLD ได้แจ้งให้ FVC ทราบเป็นหนังสือแล้ว ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และวันทำการซื้อขาย WIE ไม่อยู่ (ไม่ว่าในฐานะโจทก์ จำเลยหรือฐานะใดๆ) ในกระบวนการฟ้องร้องหรือกระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ การพิจารณาของหน่วยงานปกครอง หน่วยงานอาญา หรือกระบวนการใดๆ ซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาล หรือหน่วยงานใดๆ (ฏ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ WIE ได้ชำระภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจปกติของ WIE ทั้งหมด (หมายรวมถึง เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และการหักภาษี ณ ที่จ่ายใดๆ) ของ WIE ซึ่งครบกำหนดชำระภายในหรือก่อนวันที่ได้เข้าทำสัญญาฉบับนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนวันที่จะเข้าทำสัญญาฉบับนี้ (ฐ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ WIE ได้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับเงื่อนไขในการจ้างพนักงานให้แก่ FVC ทราบแล้ว และปัจจุบัน WIE ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับพนักงานของ WIE แต่อย่างใด และ WIE ขอรับรองว่าจะไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานเกิดขึ้นจากการดำเนินการก่อนการซื้อขาย (ฑ) ณ วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ข้อมูลทั้งปวงที่จัดส่งให้ FVC หรือตัวแทนและที่ปรึกษาของ FVC ในการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ถูกต้องเป็นจริง ณ ขณะที่มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว (ฒ) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการให้ได้รับการอนุญาตโดยถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ รวมถึงการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการเดินสายไฟผ่านที่ดินสาธารณะเพื่อเชื่อมต่อระบบไฟฟ้า ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ๆ เกี่ยวข้อง และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC (ณ) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการทำทางเชื่อมโครงการซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของบริษัทกับถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทางหลวงหมายเลข 11) เพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนโดยถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ รวมถึงการแก้ไขปัญหา และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC	

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	(ด) WORLD จะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างอาคารซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ซึ่งเป็นโครงการของ WIE ตามที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใด ๆ และ WORLD จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WORLD ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต่อ FVC - FVC ขอรับรองต่อ WORLD ว่า (ก) FVC มีความสามารถสมบูรณ์ตามกฎหมายทุกประการในการเข้าทำสัญญานี้ และ FVC ตกลงจะดำเนินการตามข้อตกลงที่ FVC ได้ให้ไว้กับ WORLD ตามสัญญานี้ทุกประการ (ข) FVC ไม่ได้เป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ - ในการเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองนั้น FVC ตกลงดังนี้ (ก) FVC ได้แจ้งให้ WORLD ทราบถึงข้อเรียกร้อง จำนวนเงิน รายละเอียดของข้อเรียกร้องดังกล่าว ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และ WORLD มิได้แก้ไขเหตุแห่งความเสียหายดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก FVC เป็นหนังสือถึงเหตุนี้ (ข) FVC จะมีสิทธิเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองของ WORLD ได้ต่อเมื่อจำนวนเงินค่าเสียหายในเรื่องนั้นๆ มีจำนวนเกินกว่า 500,000 บาท และสามารถเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองใดๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องเดียวหรือหลายเรื่องรวมกันจะต้องมีจำนวนเกินกว่า 500,000 บาท แต่ทั้งนี้ ความรับผิดชอบของ WORLD ต่อ FVC ต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองของ WORLD รวมกันทั้งสิ้นจะไม่เกิน 40,000,000 บาท (ค) ความรับผิดชอบของ WORLD อันเกี่ยวกับข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรอง จะสิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนด 5 ปี นับจากวันที่ทำสัญญานี้ (ง) WORLD ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองอันเกิดจากข้อมูลใดๆ ที่ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD ได้เปิดเผยให้แก่ FVC ทราบแล้ว รวมถึงข้อมูลทั้งปวงที่จัดส่งให้ FVC หรือตัวแทนและที่ปรึกษาของ FVC ในการตรวจสอบสถานะของกิจการทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระหนี้สินที่สำคัญต่างๆ ของ WIE ตามเงื่อนไขบังคับก่อน ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่สามารถตรวจสอบได้จากหน่วยราชการ (จ) FVC รับทราบและตกลงว่าประมาณการทางการเงิน หรือการคาดการณ์ใดๆ หรือการแสดงความเห็นใดๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่กระทำโดย WORLD หรือตัวแทนของ WORLD จะไม่ถูกนำมาใช้อ้างอิงในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าชดเชยใดๆ จาก WORLD - FVC ให้การรับประกันต่อ WORLD ว่า จะดำเนินการให้ WIE เก็บรักษาสมุดและบัญชีของ WIE ไว้เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันทำการซื้อขาย และในการเรียกร้องให้ WORLD รับผิดชอบข้อเรียกร้องที่เกิดจากการผิดข้อรับรองหรือใน	

หัวข้อ	รายละเอียด	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	กรณีที่มีการเรียกร้องจากบุคคลภายนอก FVC จะดำเนินการให้ WIE ดำเนินการจัดเตรียมสมุดและบัญชีของ WIE เพื่อให้ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD เข้าตรวจสอบและทำสำเนาเอกสารดังกล่าว ตลอดจนให้ผู้บริหารหรือพนักงานของ WIE ตอบข้อซักถามของ WORLD หรือตัวแทนของ WORLD ตามที่ WORLD จะร้องขอ และรายงานความคืบหน้าของการเรียกร้องจากบุคคลภายนอกให้ WORLD ทราบเป็นระยะๆ หรือให้ WORLD เข้าร่วมต่อสู้ในการเรียกร้องดังกล่าวตามที่ WORLD จะแจ้งให้ทราบ - ทั้งนี้ FVC ไม่สามารถเข้ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย ยอมความ ประนีประนอม หรือเข้าทำสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกร้องหรือการระงับการเรียกร้องจากบุคคลภายนอกดังกล่าวได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก WORLD ก่อน	
การชดเชยความเสียหายและค่าปรับ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมิได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ ขอรับรอง ภายใต้สัญญานี้ไม่เป็นความจริงหรือไม่ถูกต้อง คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวยินยอมที่จะชดเชยต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดที่สืบเนื่องมาจากการที่คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ ขอรับรองของคู่สัญญาดังกล่าวไม่ถูกต้องไม่เป็นความจริง ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของข้อรับรองของสัญญานี้ และหาก WORLD ผิดนัดไม่ดำเนินการตามสัญญานี้ WORLD ตกลงชำระค่าปรับร้อยละ 0.10 บาท ต่อ 1 วัน ของราคาซื้อขายหุ้นของ WIE ตามสัญญานี้ นับแต่วันที่ผิดนัดผิดสัญญาจนกว่าจะปฏิบัติตามสัญญา แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายหุ้นของ WIE ตามสัญญานี้	เป็นการกำหนดเรื่องการชดเชยความเสียหาย ซึ่งมีความเหมาะสม และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติของสัญญาซื้อขายหุ้นทั่วไป

สรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางการเงิน และสถานะทางกฎหมายของ WIE

สรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบสถานะทางการเงินของ WIE ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 (รวมถึงฉบับเพิ่มเติม) โดยบริษัท ชช ปรึกษารูทกิจ จำกัด (“ชช”) มีประเด็นที่ตรวจพบทั้งสิ้น 4 ประเด็น โดยมีประเด็นที่อยู่ระหว่างติดตาม 1 ประเด็น และประเด็นที่แก้ไขแล้วหรือยอมรับได้ 3 ประเด็น ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นคงค้าง	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	รายละเอียดต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แปลง A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2567 อยู่ 5.67 ล้านบาท ซึ่งไม่ทราบสาเหตุ (มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 30.46 ล้านบาท)	ชช อยู่ในระหว่างการตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติม โดยปัจจุบันสามารถตรวจสอบและกระทบยอดข้อมูลต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบันได้อย่างครบถ้วน อย่างไรก็ตาม สำหรับข้อมูลต้นทุนที่เกิดขึ้นก่อนปี 2565 ยังไม่สามารถตรวจสอบและกระทบยอดรายการเพิ่มขึ้นและรายการตัดขายตาม Cost Sheet ของโครงการได้ทั้งหมด ส่งผลให้มีผลต่างของต้นทุนคงเหลือประมาณ 3 ล้านบาท กล่าวคือมีการบันทึกมูลค่าตามบัญชีต่ำกว่าความเป็นจริง

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
		ประมาณ 3 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องปรับปรุงงบการเงิน โดยบันทึกค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในงวดปี 2568 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ WIE ในจำนวนดังกล่าว ทั้งนี้ เบื้องต้นบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างดังกล่าวอยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของ WIE ซึ่งคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2567
ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	รายละเอียดต้นทุนขายแปลง A1 และ A7 ตาม Cost Sheet สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ตามงบการเงิน 14.07 ล้านบาท โดยต้นทุนขายตามมูลค่าตามบัญชีปี 2566 เท่ากับ 76.87 ล้านบาท	WIE ส่งข้อมูลให้ผู้ตรวจสอบ ซช แล้ว และปัจจุบัน ผู้ตรวจสอบ ซช สามารถเช็คที่มาของต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ WIE ได้ตรงตามที่บันทึกในงบการเงิน
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	ส่วนของที่ดินมีการรายการปรับปรุงเกิดขึ้น ซึ่งไม่สามารถตรวจสอบที่มาของมูลค่าที่ดินได้ เนื่องจากไม่ทราบหลักการการปันส่วนต้นทุนที่ดินแปลงดังกล่าว (มูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่บันทึกไว้ตามงบการเงินปี 2567 เท่ากับ 57.77 ล้านบาท)	WIE ส่งข้อมูลให้ผู้ตรวจสอบ ซช แล้ว และปัจจุบัน ผู้ตรวจสอบ ซช สามารถเช็คที่มาของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ของ WIE ได้ตรงตามที่บันทึกในงบการเงิน
ผลการดำเนินงาน (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่อเนื่อง เนื่องจากไม่ได้มีการขายและโอนที่ดินอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยในปี 2565 – 2567 มีการโอนขายเฉพาะปี 2566 - รายได้จากการขายน้ำประปายังไม่คงที่ เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการให้บริการน้ำประปาของนิคมเวสต์ 1 ในปี 2566 ระบบการผลิตจึงยังไม่คงที่ ซึ่งมีการปรับปรุงในปี 2567 แล้ว	FVC รับทราบในเรื่องที่เกิดขึ้นว่าเป็นผลประกอบการในอดีต ซึ่งอยู่ระหว่างการกำกับดูแลของ WORLD ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าซื้อกิจการ FVC จะกำกับและติดตามแผนการดำเนินงานของ WIE อย่างสม่ำเสมอ

ส่วนสรุปประเด็นจากการรายงานตรวจสอบทางกฎหมายของ WIE ลงวันที่ 7 มีนาคม 2568 (รวมถึงฉบับเพิ่มเติม) โดยบริษัท นักกฎหมายกรุงเทพ จำกัด (“นักกฎหมายกรุงเทพ”) มีประเด็นที่ตรวจพบทั้งสิ้น 10 ประเด็น ซึ่งเป็นประเด็นที่แก้ไขแล้วหรือยอมรับได้ทั้งหมด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
การตัดหนี้สูญ (ระดับความเสี่ยงปานกลาง-สูง)	ปี 2565 WIE ได้ดำเนินการตัดหนี้สูญของเงินให้กู้ยืมกรรมการและดอกเบี้ยยืมจากกรรมการ จำนวนทั้งสิ้น 161.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมในช่วงปี 2560	WIE ชี้แจงว่าเป็นการตัดหนี้สินของปี 2560 และเป็นหนี้สินตั้งแต่ก่อนที่ WORLD จะเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้น โดยมีการตั้งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายต้องห้ามแล้ว ทั้งนี้ FVC มีการสอบถามผู้ตรวจสอบ ซช แล้วว่าสามารถตัดหนี้สูญ

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานการณ์แก้ไข / ความเห็นของบริษัท
		ได้ในทางบัญชี และมีการกำหนดเป็นค่าใช้จ่ายต้องห้ามแล้ว ซึ่งอยู่ในวิสัยที่สามารถดำเนินการได้ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการปิดความเสี่ยงของผู้ซื้อ ในสัญญาซื้อขายหุ้นมีการกำหนดให้ผู้ขายรับรองเกี่ยวกับภาระหนี้สินและความรับผิดชอบ หากผิดจากที่รับรองไว้ จะมีการชดเชยค่าเสียหายและบทปรับที่กำหนดไว้ในสัญญา
การให้บริการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้ารายหนึ่ง (ระดับ ความเสี่ยงต่ำ)	จากบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดินนิคมเวสต์ 1 กับลูกค้ารายหนึ่ง กำหนดว่าลูกค้ารายดังกล่าวตกลงจะชำระค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกและค่าบริการสาธารณูปโภคโดยชำระเป็นรายเดือน ทุกๆ วันที่ 1 ของเดือน ผู้ตรวจสอบนักกฎหมายกรุงเทพไม่พบสัญญาเกี่ยวกับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการสาธารณูปโภคระหว่าง WIE และลูกค้า และได้รับแจ้งว่า WIE ไม่มีการทำสัญญาดังกล่าวกับลูกค้า	WIE ซึ่งแจ้งว่าลูกค้ารายดังกล่าวมีการใช้บริการน้ำประปาและการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งมีการเรียกเก็บเงินทุกเดือน และชำระเงินตามเวลา ซึ่งเป็นลูกค้าที่มีสถานะทางการเงินที่ดี FVC จึงไม่มีประเด็นกับการให้บริการลูกค้ารายดังกล่าว ทั้งนี้ WIE ได้อยู่ระหว่างการพิจารณาเจรจากับลูกค้ารายดังกล่าวให้ตกลงทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค กับ WIE
โฉนดที่ดินของโครงการเฟส 2 (ระดับ ความเสี่ยงต่ำ)	เนื่องจากที่ดิน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 70429, 70431 และ 22901 เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น จึงควรให้ WIE ดำเนินการขอรังวัดที่ดินและจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนด และ/หรือ ทำการตรวจสอบขนาดและเนื้อที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WIE อีกครั้งก่อนการเข้าซื้อหุ้น	ในทางปฏิบัติ หลังจากที่ได้รับอนุญาตผังแม่บท ของ นิ ค ม ผู้ที่จัดทำ นิ ค ม อุตสาหกรรมจะต้องมีการรวบรวมที่ดินและแบ่งแปลงเพื่อขาย โดยปัจจุบันยังอยู่ในการรวบรวมซื้อที่ดินตามสัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งยังอยู่ในการรออนุญาตแปลงใหญ่ให้ครบ แล้วจึงดำเนินการแบ่งแปลง ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนที่ดินส่วนน้อยได้ ทั้งนี้ หากดำเนินการรังวัดที่ดินและจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนด จะทำให้เกิดความยุ่งยากในการดำเนินการ และกระทบกับแผนงานได้ FVC รับทราบและมีความเห็นว่ามีความยุ่งยากในทางปฏิบัติ และปัจจุบันตามโฉนดที่ดินมีการระบุกรรมสิทธิ์ของที่ดินเป็นสัดส่วนที่ชัดเจนอยู่แล้ว ดังนั้น จะดำเนินการตามของผู้ตรวจสอบนักกฎหมายกรุงเทพกำหนด คือ จะตรวจสอบขนาดและเนื้อที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WIE อีกครั้งก่อนการโอนหุ้น เพื่อให้มั่นใจก่อนการรับโอนหุ้น

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม 2 (ระดับความเสี่ยต่ำ)	นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ยังไม่ปรากฏว่ามีประกาศคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในราชกิจจานุเบกษา ให้จัดตั้งให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จึงยังไม่ถือเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมาย	นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ให้จัดตั้งให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม โดยประกาศเป็นประกาศคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในราชกิจจานุเบกษาแล้ว
การเดินสายไฟผ่านที่สาธารณะ (ระดับความเสี่ยต่ำ-ปานกลาง)	กรณีที่ WIE มีการเดินสายไฟผ่านที่ดินสาธารณะเพื่อเชื่อมต่อบริษัท ไฟฟ้า จะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน	เนื่องจาก WIE มีการสอบถามการเดินสายไฟฟ้าผ่านกับทางเทศบาลตำบลมะเขือแจ้ จังหวัดลำพูน ซึ่งได้มีข้อสรุปว่าไม่ได้มีการวางเสาไฟฟ้า มีเพียงสายไฟฟ้าผ่าน ซึ่งไม่ต้องขออนุญาต อย่างไรก็ตาม ตามหลักการความระมัดระวัง FVC จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น เพื่อให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสี่ยงจากการที่ WIE ฝ่าฝืนใช้ที่ดินของสาธารณะ โดยที่ไม่มีสิทธิครอบครอง หรือไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเข้าลงทุน
การขออนุญาตสร้างทาง ถนน หรือสิ่งใดในเขตจากเพื่อเป็นทางเข้า-ออกทางหลวง (ระดับความเสี่ยต่ำ-ปานกลาง)	นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง (ทางหลวงหมายเลข 11) ซึ่งได้รับอนุญาตการทำทางเชื่อมกับทางหลวงแล้ว แต่ผู้ยื่นขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดาท่านหนึ่ง	WIE ได้ไปคัดหนังสือมอบอำนาจเพื่อยืนยันว่าบุคคลธรรมดาท่านนั้นดำเนินการในฐานะตัวแทนของ WIE อย่างถูกต้อง รวมถึงมีการจัดทำบันทึกข้อตกลงการไม่ขอเพิกถอนหนังสืออนุญาตก่อสร้างเชื่อมทางเข้า-ออกในเขตทางหลวงระหว่างบุคคลธรรมดา และ WIE เพื่อรับรองว่าผู้ยื่นขออนุญาตที่เป็นบุคคลธรรมดาได้รับมอบอำนาจในการดำเนินการแทน WIE ในตอนนั้น และจะไม่เพิกถอนหนังสือขออนุญาต อย่างไรก็ตาม FVC จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อให้ผู้ขายให้คำรับรองและการรับประกันว่า WIE ไม่ได้มีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ในการขออนุญาตและการได้รับอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งใดในเขตทางหลวงเพื่อเป็นทางเข้า-ออกทางหลวง ซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเข้าลงทุน
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ระดับความเสี่ยต่ำ)	บริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเทศบาล จำนวน 2 ใบ ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ซึ่งอาจมีการขออนุญาตเพิ่มเติมเข้ามา เนื่องจาก WIE ได้แจ้งว่ากมอ. อนุมัติแปลนแม่บท และไม่มีการออกใบอนุญาตรับรองก่อสร้างอาคารอีก	FVC จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อให้ผู้ขายให้คำรับรองและการรับประกันว่าใบอนุญาตที่สำคัญ รวมถึง

หัวข้อ	รายละเอียดประเด็นดังกล่าว	สถานะการแก้ไข / ความเห็นของบริษัท
เสี่ยงปานกลาง-สูง)		การก่อสร้างอาคารมืออยู่ครบถ้วนแล้วสำหรับการดำเนินธุรกิจ
ตัวสัญญาใช้เงิน (ระดับความเสี่ยงสูง)	ตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่กรรมการของ WIE และ WORLD รวมถึงบริษัทในเครือ จำนวนรวมทั้งสิ้น 154 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ซึ่งมีกำหนดชำระคืนหนี้ภายในปี 2570	WIE จะทยอยชำระคืนหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ผู้ให้กู้แต่ละรายตามวันที่ครบกำหนดชำระ ทั้งนี้ ตามร่างสัญญาซื้อขายหุ้น ได้ระบุไว้ว่า WIE สามารถยืดวันกำหนดชำระหนี้ออกไปได้ โดยจะชำระภายใน 3 ปีหลังจากการซื้อขาย ซึ่งถือเป็นประโยชน์กับทาง FVC ในฐานะผู้ซื้อ
คดีความของ WORLD	WORLD มีคดีความที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่งต่อศาลยุติธรรมที่เกี่ยวข้องจำนวน 13 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมกันทั้งสิ้น 139,945,973.79 บาท	คดีความที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับเฉพาะกับ WORLD และไม่มีความเกี่ยวข้องกับทางกฎหมายกับ WIE แต่อย่างใด ทั้งนี้ ปัจจุบัน คดีความ 7 คดี มีการยกฟ้องแล้ว เหลืออยู่เพียง 6 คดี ซึ่งเหลือทุนทรัพย์ประมาณ 97 ล้านบาท โดยคดีความที่เหลืออยู่ ไม่ได้มีการพิพาทที่เกี่ยวข้องกับหุ้นของ WIE แต่อย่างใด นอกจากนี้ การขายหุ้นในครั้งนี้ จะระบุการซื้อขายหุ้นให้ระบุว่าหุ้นที่ซื้อขายจะต้องปลอดจากภาระหรือการรับผิดชอบทั้งปวง
นโยบายและประกาศเกี่ยวกับด้านบุคลากร (ระดับความเสี่ยงปานกลาง)	- ข้อบังคับการทำงานในเรื่องการร้องทุกข์ยังไม่ครบถ้วนตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานกำหนด - การหักเงินเดือนหรือค่าจ้างเพื่อชำระคืนเงินยืมเป็นรายเดือนตามสัญญาที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ย อาจไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากมีการเก็บดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ซึ่งถือว่าไม่เป็นประโยชน์แก่ลูกจ้าง - WIE ใช้ประกาศเรื่องสวัสดิการของพนักงาน ฉบับเดียวกับกับ WORLD ขัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยควรต้องมีประกาศสวัสดิการของพนักงานของ WIE เอง	WIE แก้ไขนโยบายและประกาศเกี่ยวกับด้านบุคลากรให้ถูกต้องตามกฎหมายเรียบร้อยแล้วในเดือนมิถุนายน 2568

จากตารางสรุปประเด็นข้างต้น พบว่ายังคงเหลือประเด็นที่อยู่ระหว่างติดตาม 1 ประเด็น ซึ่งเป็นประเด็นทางบัญชี ทั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลต่างของต้นทุนคงเหลือประมาณ 3 ล้านบาทนั้น อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้เมื่อเปรียบเทียบกับกับสินทรัพย์รวมของ WIE ซึ่งคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าผลต่างที่เกิดขึ้นไม่ได้มีค่าที่สูง และผลกระทบต่อการเงินที่อาจจะเกิดขึ้นอยู่ในระดับที่ไม่ได้มีนัยสำคัญ บริษัทจึงเห็นว่าควรตัดสินใจดำเนินการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นเพื่อเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ WIE ต่อไป อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามประเด็นดังกล่าวและเห็นว่าผลต่างที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบ ชช อยู่ที่ 3 ล้านบาท จึงประเมินว่าผลกระทบต่อการเงินที่อาจจะเกิดขึ้นอยู่ในระดับที่ไม่ได้มีนัยสำคัญ โดยที่ WIE ควรต้องชี้แจงเพิ่มเติมให้ทั้งผู้ตรวจสอบ ชช และบริษัท

เข้าใจและทราบที่มาของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขาย เพื่อจะสามารถเข้าใจงบการเงินของ WIE และติดตามความเหมาะสมและถูกต้องของการปิดบัญชีของ WIE ได้

นอกจากนี้ จากที่ที่ปรึกษาทางการเงินได้สอบถามข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินของ WIE นั้น มีข้อสังเกตเพิ่มเติมเกี่ยวกับเนื้อที่ที่ดินของแต่ละเอกสารที่ไม่สอดคล้องหรือมีความแตกต่างกันเล็กน้อย ทั้งในส่วนของทะเบียนโฉนดที่ดิน ข้อมูลที่ดินที่เหลือขายของนิคมเวสต์ 1 ที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของนิคมเวสต์ 2 รวมถึงข้อมูลที่ดินที่ระบุไว้ในเล่มประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สิน ซึ่ง WIE ได้มีการทบทวนข้อมูลที่ดินให้สอดคล้องตรงกันตามข้อมูลที่สรุปไว้ในข้อมูล 1.5 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับการยืนยันจาก WIE ว่าข้อมูลที่เปิดเผยเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน และถูกต้อง ดังนั้น ก่อนวันโอนและซื้อขายหุ้น FVC และ WIE ควรต้องดำเนินการตรวจสอบขนาดและเนื้อที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WIE ให้ตรงตามจริงอีกครั้งก่อนการชำระราคาและการเข้าซื้อหุ้น เนื่องจาก WIE ดำเนินธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทการพัฒนาพื้นที่นิคมเพื่อขาย โดยสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าที่สุดของ WIE คือ ที่ดิน

สำหรับแหล่งเงินทุนในการซื้อ WIE คาดว่าจะมาจากออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนเพื่อขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งคาดว่าจะได้รับเงินทุนบางส่วนจากการใช้สิทธิจากผู้ถือหุ้นเดิม ปัจจุบันบริษัทได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (LOI) ในการใช้สิทธิเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมในจำนวนเกินกว่า 1,000 ล้านหุ้น ซึ่งจะได้รับเงินมาไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท ซึ่งจะใช้ในการซื้อหุ้น WIE และยังเหลืออีกไม่ต่ำกว่า 130 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนเพิ่มเติมของโครงการเวสต์ (ลำพูน) 2 ทั้งนี้ WIE มีการทำสัญญาขายที่ดินจำนวน 30.15 ไร่ในนิคมเวสต์ 1 ไปแล้ว ซึ่งหากมีการโอนที่ดินในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 จะได้รับเงินอีกประมาณ 75 ล้านบาท รวมถึงมีการทำสัญญาขายที่ดินจำนวน 73.67 ไร่ ในนิคมเวสต์ 2 ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2569 ซึ่งจะทำให้ได้รับกระแสเงินสดเข้ามาอีกประมาณ 550 ล้านบาท นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท บริษัทมีแผนสำหรับการจัดหาเงินทุนสำหรับการโครงการเวสต์ (ลำพูน) 2 เพิ่มเติมอีก หากกระแสเงินสดภายในกิจการของ WIE ไม่เพียงพอ โดยผู้บริหารบริษัทได้มีการเจรจาด้วยวาทะกับสถาบันการเงินเบื้องต้นแล้วถึงความเป็นไปได้ในการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 590.50 ล้านบาท ซึ่งสถาบันการเงินมีแจ้งว่าเป็นไปได้ที่จะสนับสนุนทางการเงินสำหรับโครงการ รวมถึงมีแผนสำรองอีกว่าหากไม่มีแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมทางอื่นและไม่ได้รับเงินกู้ บริษัท และ WIE จะพัฒนาโครงการที่ดินบางส่วนเพื่อขายแล้วค่อยพัฒนาเพิ่มเติมเมื่อที่ดินส่วนที่พัฒนาไปแล้วขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้สำเร็จ

3. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ WIE จำนวน 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ WIE นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท และ WIE รวมถึงบริษัทที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจนเอกสารที่ได้รับจากบริษัท ได้แก่ สมมติฐานในการจัดทำประมาณการ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานแล้ว ข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่าง ๆ และข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงการศึกษาข้อมูลทางธุรกิจและการเงินของบริษัทอื่นที่เทียบเคียงได้

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วนและถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงอาจกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรม ด้วยวิธีการต่าง ๆ จำนวน 5 วิธี ได้แก่

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF)

โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธี สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

3.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้เป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ (สินทรัพย์รวมลบหนี้สินรวม) หรือเท่ากับส่วนของผู้ถือหุ้น WIE และนำมาหารด้วยจำนวนหุ้น จะได้เป็นมูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของ WIE ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท บีดีโอ ออดิท จำกัด โดย นาย ชีรศักดิ์ จัตุศรีสกุล (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6624) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว (1)	170.00
จัดสรรแล้วเพื่อสำรองตามกฎหมาย (2)	6.80
กำไร (ขาดทุน) สะสม (3)	16.20
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (4) = (1) + (2) + (3)	193.00
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (หุ้น) ^{1/} (5)	1,700,000
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) (6) = (4) / (5)	113.53

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้นชำระแล้ว 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จากการประเมินมูลค่าหุ้น WIE โดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ WIE เท่ากับ 193.00 ล้านบาท หรือ 113.53 บาทต่อหุ้น โดยวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง และมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้อ้างอิงบัญชีไว้ โดยไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรม การเติบโต และการลงทุนในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นตามบัญชีไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE

3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้น WIE โดยวิธีนี้เป็นการนำสินทรัพย์รวมของบริษัทหักด้วยหนี้สินทั้งหมดรวมทั้งภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ตามงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ปิดงบการเงินดังกล่าว หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน เป็นต้น หลังจากนั้น จึงนำผลลัพธ์ที่คำนวณได้หารด้วยจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท

โดยบริษัทได้จ้างบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยการประเมินมูลค่าที่ดินภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 ของ WIE มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

พื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ประกอบด้วย

รายละเอียดที่ดินตามข้อมูลในรายงานประเมิน	พื้นที่			พื้นที่รวม
	ไร่	งาน	ตารางวา	(ตารางวา)
โฉนดที่ดินแปลงชาย A7				
- พื้นที่ชายแปลง A7 จำนวน 6 โฉนด	11	1	70.9	4,570.90
โฉนดที่ดินแปลงชาย A9				
- พื้นที่ชายแปลง A9 จำนวน 15 โฉนด	19	2	56.97	7,956.97
โฉนดที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา เพื่อการอุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม				
- พื้นที่ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 4 โฉนด	25.00	4.00	153.72	10,553.72
ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม	16	3	47.43	6,747.43
ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม	9	1	44.34	3,744.34
โฉนดที่ดิน พื้นที่ส่วนพัฒนาบ่อน้ำบำบัดน้ำเสีย				
- พื้นที่ส่วนพัฒนาบ่อน้ำน้ำเสีย จำนวน 9 โฉนด	17	3	22.33	7,122.33
โฉนดที่ดิน พื้นที่ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้ "น้ำเกรตรอง"				
- พื้นที่ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้ "น้ำเกรตรอง" จำนวน 10 โฉนด	10	1	64.52	4,164.52

พื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ประกอบด้วย

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



รายละเอียด	พื้นที่			พื้นที่รวม
	ไร่	งาน	ตารางวา	(ตารางวา)
โฉนดที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2				
- พื้นที่ขายนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 173 โฉนด	621	3	11.4	248,711.40

ข้อมูลทรัพย์สินจากการสำรวจที่ใช้ในการเปรียบเทียบเพื่อประเมินราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
รูปภาพทรัพย์สิน				
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรม (ลำพูน) 1	นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ	โครงการก๊วยแลนด์	โครงการซีพีฟิวเอลิตี้เฮ้าส์
เนื้อที่ดิน	14 - 1 - 59.0 หรือ 5,759.0 ตารางวา	3 - 1 - 32.0 หรือ 1,332.0 ตารางวา	8 - 0 - 00.1 ไร่ หรือ 3,000.0 ตารางวา	57 - 0 - 00.00 หรือ 22,800.0 ตารางวา
พิกัด (Lat/Lon)	18.598660 , 99.037141	18.594912 , 99.0051241	18.591597 , 99.037025	18.592524 , 99.041012
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	18.00 ม.	30.00 ม.	80.00 ม.	120.00 ม.
ระดับดิน	ถมแล้ว ที่ดินเสมอกันผ่านหน้า	ถมแล้ว ที่ดินเสมอกันผ่านหน้า	ถมแล้ว ที่ดินเสมอกันผ่านหน้า	ถมแล้ว ที่ดินเสมอกันผ่านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ค.ส.ล.	ลาดยาง
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า-ประปา-ไฟถนน-โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา-ไฟถนน-โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา-ไฟถนน-โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา-ไฟถนน-โทรศัพท์
ผังเมือง	สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สีเขียว ประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ราคา (บาท/ตารางวา)	13,727.00	22,500.00	29,687.00	13,157.00
เงื่อนไข	ซื้อ - ขายแล้ว ปี 2564	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล	5 กุมภาพันธ์ 2568	5 กุมภาพันธ์ 2568	5 กุมภาพันธ์ 2568	5 กุมภาพันธ์ 2568
ผู้ให้ข้อมูล	ผู้ขาย	ผู้ขาย	ผู้ขาย	ผู้ขาย

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
รูปภาพทรัพย์สิน				
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนสายสันป่าฝ้าย - สันกำแพง (ทล.1147)	ซอยไม่มีชื่อ	ไม่มีชื่อ	ไม่มีชื่อ
เนื้อที่ดิน	143 - 0 - 75.3 ไร่ หรือ 57,275.3 ตารางวา	40 - 0 - 0.0 หรือ 16,000.0 ตารางวา	13 - 0 - 85.0 ไร่ หรือ 5,285.0 ตารางวา	54 - 1 - 86.6 ไร่ หรือ 21,786.6 ตารางวา
พิกัด (Lat/Lon)	18.606848 , 99.087304	18.601284 , 99.051201	18.597558 , 99.058588	18.573461 , 99.118754
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	310.00 ม.	170.00 ม.	110.00 ม.	15.00 ม.
ระดับดิน	ถมแล้ว ที่ดินต่ำถนนผ่านหน้า 0.40 ม.	ถมแล้ว ที่ดินต่ำถนนผ่านหน้า 0.40 ม.	ถมแล้ว ที่ดินเสมอนถนนผ่านหน้า	ถมแล้ว ที่ดินต่ำถนนผ่านหน้า 0.40 ม.
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ค.ส.ล.	ลาดยาง
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า-ประปา-ไฟถนน-โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา-ไฟถนน-โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา-ไฟถนน-โทรศัพท์	ไฟฟ้า-ประปา-ไฟถนน-โทรศัพท์
ผังเมือง	สีเขียว ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีเหลือง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นและสีเขียว ประเภทชนบทและเกษตรกรรม	สีขวามีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง / ประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า	สีขวามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ราคา (บาท/ตารางวา)	3,250.00	4,500.00	3,400.00	1,125.00
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ได้รับข้อมูล	5 กุมภาพันธ์ 2568	5 กุมภาพันธ์ 2568	5 กุมภาพันธ์ 2568	5 กุมภาพันธ์ 2568
ผู้ให้ข้อมูล	ผู้ขาย	ผู้ขาย	ผู้ขาย	ผู้ขาย

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ ลำพูน 1 และเวสต์ ลำพูน 2 ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะสอดคล้องกับลักษณะของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยมีรายละเอียดและเหตุผลประกอบการเลือกใช้ข้อมูลแต่ละชุด ดังนี้

สำหรับข้อมูลเปรียบเทียบลำดับที่ 1 - 4 ซึ่งใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้เลือกใช้ข้อมูลที่ดินที่มีขนาด รูปร่าง และการใช้ประโยชน์ตามผังเมืองที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อให้ผลการเปรียบเทียบมีความเหมาะสมและสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้ประเมินได้ลงหาข้อมูลที่ดินที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ประเมินที่สุดจนได้มาซึ่งข้อมูลเปรียบเทียบทั้ง 4 แปลง อย่างไรก็ตาม ข้อมูลเปรียบเทียบลำดับที่ 4 เป็นที่ดินที่มีผังเมืองสีเขียว ซึ่งมีความต่างจากข้อมูลเปรียบเทียบอื่นๆ แต่หาก

พิจารณาปัจจัยประกอบอื่น ทั้งที่ดินที่อยู่ต่างโครงการกันสามารถนำมาใช้เพื่อเพิ่มความหลากหลายของตัวเปรียบเทียบ ข้อมูลตัวเปรียบเทียบที่ผู้สำรวจหาหมีก่อนข้างจำกัด และราคาของที่ดินลำดับที่ 4 ยังมีความใกล้เคียงกับข้อมูลที่ 1 อยู่ ทำให้ผู้ประเมินนำเอาข้อมูลที่ 4 มาใช้ในการเปรียบเทียบกับ

แม้จะมีข้อแตกต่างในเรื่องของผังเมืองซึ่งเป็นพื้นที่สีขา ว ขณะที่ทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง แต่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้เลือกใช้ข้อมูลดังกล่าวประกอบการพิจารณาด้วยเหตุผลว่า พื้นที่สีขา วตามผังเมืองมักมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ทางอุตสาหกรรมต่ำกว่าพื้นที่สีม่วง ซึ่งจัดเป็นพื้นที่ที่สามารถรองรับกิจกรรมอุตสาหกรรมได้โดยตรงและมีมูลค่าสูงกว่า โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้นำข้อมูลพื้นที่สีขา วมาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นไม่สูงเกินจริง จึงช่วยสนับสนุนความน่าเชื่อถือและความระมัดระวังในกระบวนการประเมินมูลค่าครั้งนี้

สำหรับข้อมูลเปรียบเทียบลำดับที่ 5 – 8 ซึ่งใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้เลือกใช้ข้อมูลที่ดินที่มีลักษณะทางกายภาพและผังเมืองใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ โดยในขณะที่ผู้ประเมินทำการประเมิน พื้นที่ดังกล่าวยังไม่ได้รับการประกาศให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมอย่างเป็นทางการตามประกาศในราชกิจจานุเบกษา ส่งผลให้สถานะการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองยังคงเป็นพื้นที่สีขา วและมีการอบเส้นทแยงสีม่วง ซึ่งถือเป็นพื้นที่ที่อยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่านของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาใช้ข้อมูลเปรียบเทียบที่เป็นที่ดินที่มีลักษณะที่ใกล้เคียง และอยู่ที่ตั้งใกล้เคียงกันมาใช้ และพยายามเลือกที่ดินที่มีสถานะการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองเป็นพื้นที่สีขา วมาเป็นตัวเปรียบเทียบให้มากที่สุด

จากการสำรวจข้อมูลราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงกันโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าข้อมูลที่ 1 – 4 สามารถนำมาใช้เป็นที่ดินเทียบเคียงสำหรับที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 1 ซึ่งราคาเสนอขายอยู่ในช่วงประมาณตารางวาละ 13,157.00 – 29,678.00 บาท และข้อมูลที่ 5 – 8 สามารถนำมาใช้เป็นที่ดินเทียบเคียงสำหรับที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 ประมาณตารางวาละ 1,125.00 – 4,500.00 บาท ทั้งนี้ ที่ดินที่นำมาใช้เทียบเคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินจะพิจารณาขึ้นอยู่กับลักษณะของที่ดิน ขนาดที่ดิน ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และข้อกำหนดอื่นๆ ที่ผลบังคับใช้ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากข้อมูลต่างๆ สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลที่ 1	ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดที่ดินแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน สภาพของที่ดินมีการปรับถมแล้ว รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน ระดับที่ดินเสมอกันผ่านหน้า ดัดถนนไม่มีชื่อ ทรัพย์สินตั้งอยู่พื้นที่สีขา วมีกรอบและเส้นทแยงสีเขีย ว เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาใกล้เคียงทรัพย์สิน
ข้อมูลที่ 2	ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ขนาดที่ดินแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน สภาพของที่ดินมีการปรับถมแล้ว รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สินระดับที่ดินเสมอกันผ่านหน้า ดัดซอยไม่มีชื่อ ทรัพย์สินตั้งอยู่พื้นที่สีขา วมีกรอบและเส้นทแยงสีเขีย ว เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้วเห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาสูงกว่าทรัพย์สิน
ข้อมูลที่ 3	ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดที่ดินแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน สภาพของที่ดินมีการปรับถมแล้ว รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน ระดับที่ดินเสมอกันผ่านหน้า ดัดซอยไม่มีชื่อ ทรัพย์สินตั้งอยู่พื้นที่สีขา วมีกรอบและเส้นทแยงสีเขีย ว เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาสูงกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลที่ 4	ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดที่ดินแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน สภาพของที่ดินมีการปรับถมแล้ว รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน ระดับที่ดินเสมอกันผ่านหน้า ดัดซอยไม่มีชื่อ ทรัพย์สินตั้งอยู่พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทะแยงสีเขียว เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาสูงกว่าทรัพย์สิน
ข้อมูลที่ 5	ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดที่ดินแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน สภาพของที่ดินมีการปรับถมแล้ว รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน ระดับที่ดินเสมอกันผ่านหน้า ดัดซอยไม่มีชื่อ ทรัพย์สินตั้งอยู่พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทะแยงสีเขียว เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาสูงกว่าทรัพย์สิน
ข้อมูลที่ 6	ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดที่ดินแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน สภาพของที่ดินมีการปรับถมแล้ว รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน ระดับที่ดินเสมอกันผ่านหน้า ดัดซอยไม่มีชื่อ ทรัพย์สินตั้งอยู่พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทะแยงสีเขียว เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาสูงกว่าทรัพย์สิน
ข้อมูลที่ 7	ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดที่ดินแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน สภาพของที่ดินมีการปรับถมแล้ว รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน ระดับที่ดินเสมอกันผ่านหน้า ดัดซอยไม่มีชื่อ ทรัพย์สินตั้งอยู่พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทะแยงสีเขียว เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาสูงกว่าทรัพย์สิน
ข้อมูลที่ 8	ทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน ขนาดที่ดินแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน สภาพของที่ดินมีการปรับถมแล้ว รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน ระดับที่ดินเสมอกันผ่านหน้า ดัดซอยไม่มีชื่อ ทรัพย์สินตั้งอยู่พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทะแยงสีเขียว เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบแล้ว เห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบควรมีราคาสูงกว่าทรัพย์สิน

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เห็นว่าข้อมูลที่ 1 – 8 เป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงกับทรัพย์สิน และสามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สินได้

อย่างไรก็ตามเนื่องจากข้อมูลราคาตลาดที่นำมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินครั้งนี้ มีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา และจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นในการประเมินราคา ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ จึงเลือกใช้วิธี Weight Quality Score (WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ซึ่งหากตัวแปรใดมีความแปรปรวนของมูลค่ามาก เมื่อเทียบกับทรัพย์สิน ก็จะทำให้น้ำหนักของตัวแปรนั้นมาก โดยผลรวมน้ำหนักของตัวแปรต่างๆ จะเท่ากับ 100% ผู้ประเมินจะให้คะแนนในแต่ละตัวแปรแล้วนำมาคูณด้วยน้ำหนักในแต่ละตัวผลรวมของการคูณระหว่างคะแนนที่ให้น้ำหนักของตัวแปรในแต่ละตัวจะหมายถึงรวมถึงค่า Weighted Quality Score (WQS) นอกจากนี้ สำหรับการประเมินราคาที่ดินเฟส 2 ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อจำกัดของพื้นที่ที่ทำการประเมินมูลค่านั้นตั้งอยู่ติดกับบริเวณพื้นที่สาธารณประโยชน์ (ผาปนสถาน) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาปรับลดการให้คะแนนที่ดินที่ทำการประเมินตามวิธี Weighted Quality Score (WQS) ในหัวข้อ สภาพแวดล้อม เพื่อให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้รวมข้อจำกัดของที่ดินและสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (แปลงขาย A7) เนื้อที่ดิน 11 – 1 – 70.9 ไร่

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	7
การเข้าถึง	15	6	6	7	6	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	6	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	8	8	4	6
สภาพที่ดิน	10	5	7	8	5	6
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	7
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	7	6	7
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย	10	6	6	6	6	6
รวม	100	615	655	680	585	635

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	14-1-59.0 ไร่	3-1-32.0 ไร่	8-0-00.0 ไร่	57-0-00.0 ไร่	11-1-70.9 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท / ตารางวา)	13,727.00	22,500.00	29,687.00	13,157.00	-
ปรับราคาต่อรอง/ปรับปรุงระยะเวลา/ปรับปรุงเชิงปริมาณ (%)	0%	8%	10%	20%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ	13,727.00	20,700.00	26,718.30	10,525.60	-
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	615	655	680	585	635
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0325	0.9695	0.9338	1.0855	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	14,173.41	20,067.94	24,950.18	11,425.22	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.35	0.35	0.16	0.14	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,982.84	7,055.13	3,898.47	1,606.67	17,543.11
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)					17,500.00

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (แปลงขาย A9) เนื้อที่ดิน 19 – 3 – 56.97 ไร่

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	7
การเข้าถึง	15	6	6	7	6	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	6	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	8	8	4	6
สภาพที่ดิน	10	5	7	8	5	6
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	7
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	7	6	7
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย	10	6	6	6	6	6

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
รวม	100	615	655	680	585	635

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	14-1-59.0 ไร่	3-1-32.0 ไร่	8-0-00.0 ไร่	57-0-00.0 ไร่	19-3-56.97 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท / ตารางวา)	13,727.00	22,500.00	29,687.00	13,157.00	-
ปรับราคาต่อรอง/ปรับปรุงระยะเวลา/ปรับปรุงเชิงปริมาณ (%)	0%	8%	10%	20%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ	13,727.00	20,700.00	26,718.30	10,525.60	-
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	615	655	680	585	635
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0325	0.9695	0.9338	1.0855	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	14,173.41	20,067.94	24,950.18	11,425.22	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.35	0.35	0.16	0.14	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,982.84	7,055.13	3,898.47	1,606.67	17,543.11
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)					17,500.00

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม) เนื้อที่ดิน 16 – 3 – 47.43 ไร่

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	7
การเข้าถึง	15	6	6	7	6	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	6	7
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	8	8	4	6
สภาพที่ดิน	10	5	7	8	5	6
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	7
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	7	6	7
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย	10	6	6	6	6	6
รวม	100	615	655	680	585	645

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	14-1-59.0 ไร่	3-1-32.0 ไร่	8-0-00.0 ไร่	57-0-00.0 ไร่	16-3-47.43 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท / ตารางวา)	13,727.00	22,500.00	29,687.00	13,157.00	-
ปรับราคาต่อรอง/ปรับปรุงระยะเวลา/ปรับปรุงเชิงปริมาณ (%)	0%	8%	10%	20%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ	13,727.00	20,700.00	26,718.30	10,525.60	-

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	615	655	680	585	645
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0488	0.9847	0.9485	1.1026	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	14,396.61	20,383.974	25,343.09	11,605.15	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.19	0.56	0.16	0.09	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	2,687.37	11,415.02	4,054.89	1,083.15	19,240.43
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)					19,000.00

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (แปลงขาย A7) เนื้อที่ดิน 11 - 1 - 70.9 ไร่

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	7
การเข้าถึง	15	6	6	7	6	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	6	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	8	8	4	6
สภาพที่ดิน	10	5	7	8	5	6
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	7
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	7	6	7
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย	10	6	6	6	6	6
รวม	100	615	655	680	585	635

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	14-1-59.0 ไร่	3-1-32.0 ไร่	8-0-00.0 ไร่	57-0-00.0 ไร่	11-1-70.9 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท / ตารางวา)	13,727.00	22,500.00	29,687.00	13,157.00	-
ปรับราคาต่อรอง/ปรับปรุงปัจจัยเรื่องเวลา/ปรับปรุงเชิงปริมาณ (%)	0%	8%	10%	20%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ	13,727.00	20,700.00	26,718.30	10,525.60	-
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	615	655	680	585	635
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0325	0.9695	0.9338	1.0855	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	14,173.41	20,067.94	24,950.18	11,425.22	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.35	0.35	0.16	0.14	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,982.84	7,055.13	3,898.47	1,606.67	17,543.11
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)					17,500.00

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม) เนื้อที่ดิน 9 – 1 – 44.34 ไร่

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	7
การเข้าถึง	15	6	6	7	6	7
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	6	7
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	8	8	4	7
สภาพที่ดิน	10	5	7	8	5	6
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	7
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	7	6	8
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย	10	6	6	6	6	6
รวม	100	615	655	680	585	690

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	14-1-59.0 ไร่	3-1-32.0 ไร่	8-0-00.0 ไร่	57-0-00.0 ไร่	9-1-44.34 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท / ตารางวา)	13,727.00	22,500.00	29,687.00	13,157.00	-
ปรับราคาต่อรอง/ปรับปรุงระยะเวลา/ปรับปรุงเชิงปริมาณ (%)	0%	8%	10%	20%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ	13,727.00	20,700.00	26,718.30	10,525.60	-
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	615	655	680	585	690
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.1220	1.0534	1.0147	1.1795	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	15,401.02	21,806.11	27,111.22	12,414.81	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.09	0.19	0.66	0.06	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	1,356.07	4,114.36	17,903.63	780.81	24,154.86
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)					24,000.00

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (ส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสีย) เนื้อที่ดิน 17 – 3 – 22.33 ไร่

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	7
การเข้าถึง	15	6	6	7	6	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	6	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	8	8	4	6
สภาพที่ดิน	10	5	7	8	5	5
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	7
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	7	6	7
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย	10	6	6	6	6	6

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
รวม	100	615	655	680	585	625

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	14-1-59.0 ไร่	3-1-32.0 ไร่	8-0-00.0 ไร่	57-0-00.0 ไร่	11-1-70.9 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท / ตารางวา)	13,727.00	22,500.00	29,687.00	13,157.00	-
ปรับราคาต่อรอง/ปรับปรุงระยะเวลา/ปรับปรุงเชิงปริมาณ (%)	0%	8%	10%	20%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ	13,727.00	20,700.00	26,718.30	10,525.60	-
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	615	655	680	585	625
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0163	0.9398	0.9058	1.0870	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	13,950.20	19,454.89	24,201.36	11,440.87	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.62	0.16	0.10	0.12	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	8,697.97	3,032.54	2,321.47	1,426.68	15,478.66
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)					15,000.00

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้ “น้ำเกรดรอง”) เนื้อที่ดิน 10 – 1 – 64.52 ไร่

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	7	7	7	7
การเข้าถึง	15	6	6	7	6	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	6	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	8	8	4	6
สภาพที่ดิน	10	5	7	8	5	5
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	7
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	6	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	7	7	7	6	7
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย	10	6	6	6	6	6
รวม	100	615	655	680	585	625

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	14-1-59.0 ไร่	3-1-32.0 ไร่	8-0-00.0 ไร่	57-0-00.0 ไร่	11-1-70.9 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท / ตารางวา)	13,727.00	22,500.00	29,687.00	13,157.00	-
ปรับราคาต่อรอง/ปรับปรุงระยะเวลา/ปรับปรุงเชิงปริมาณ (%)	0%	8%	10%	20%	

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ	13,727.00	20,700.00	26,718.30	10,525.60	-
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	615	655	680	585	625
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0163	0.9398	0.9058	1.0870	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	13,950.20	19,454.89	24,201.36	11,440.87	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.62	0.16	0.10	0.12	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	8,697.97	3,032.54	2,321.47	1,426.68	15,478.66
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)					15,000.00

ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดินว่างเปล่า พื้นที่พัฒนาโครงการ นิคม 2) เนื้อที่ดิน 637 - 0 - 41.6 ไร่

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		5	6	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	20	6	7	7	4	7
การเข้าถึง	15	6	6	6	6	7
ตำแหน่งที่ดิน	5	6	7	6	5	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	5	4	7	6	4	3
สภาพที่ดิน	15	5	5	4	4	5
โครงสร้างพื้นฐาน	10	5	6	5	5	5
สภาพแวดล้อม	10	5	6	6	5	5
การใช้ประโยชน์สูงสุด	15	5	6	7	4	6
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย	5	5	6	6	5	6
รวม	100	535	615	595	460	585

การปรับปรุง และระดับคุณภาพ	ข้อเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	143-0-75.3 ไร่	40-0-00.0 ไร่	13-0-85.0 ไร่	54-1-86.6 ไร่	636-3-96.3 ไร่
ราคาเสนอขาย (บาท / ตารางวา)	3,250.00	4,500.00	3,400.00	1,125.00	-
ปรับราคาต่อรอง/ปรับปรุงปัจจัยเรื่องเวลา/ปรับปรุงเชิงปริมาณ (%)	15%	10%	3%	5%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ	2,762.50	4,050.00	3,298.00	1,068.75	-
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	535	615	595	460	585
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0935	0.9512	0.9832	1.2717	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	3,020.68	3,852.44	3,242.57	1,359.17	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.12	0.21	0.62	0.05	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	374.46	795.96	2,009.86	67.40	3,247.68
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา)					3,250.00

สรุปการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ได้ดังนี้

รายการประเมินราคา	จำนวน (ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)	รวมราคา ประเมิน (บาท)
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (พื้นที่พัฒนาโครงการ นิคม 1)			
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (แปลงขาย A7) เนื้อที่ดิน 11-1-70.9 ไร่	4,570.90	17,500.00	79,990,750.00
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (แปลงขาย A9) เนื้อที่ดิน 19-3-56.97 ไร่	7,957.00	17,500.00	139,246,975.00
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม) เนื้อที่ดิน 16-3-47.43 ไร่	6,747.43	19,000.00	128,201,170.00
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม) เนื้อที่ดิน 9-1-44.34 ไร่	3,744.34	24,000.00	89,864,160.00
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสีย) เนื้อที่ดิน 17-3-22.33 ไร่	7,122.33	15,000.00	106,834,950.00
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้ "น้ำเกรตรอง") เนื้อที่ดิน 16-3-47.43 ไร่	4,164.50	15,000.00	62,467,800.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน พื้นที่พัฒนาโครงการ นิคม 1 (พิเศษ)			606,606,000.00
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (พื้นที่พัฒนาโครงการ นิคม 2)			
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ที่ดินว่างเปล่า รอการพัฒนา) เนื้อที่รวม 621-3-11.4 ไร่	248,711.4	3,250.00	808,312,050.00
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน พื้นที่พัฒนาโครงการ นิคม 2 (พิเศษ)			808,312,050.00

อย่างไรก็ตาม WIE มีการปรับปรุงข้อมูลที่ดินให้ถูกต้องและสอดคล้องกับข้อมูลที่ดินทั้งหมดของโครงการ จึงมีการเปลี่ยนแปลงที่ดินแปลง A7 A9 และที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	เนื้อที่			ตารางรวม
	ไร่	งาน	ตารางวา	
เนื้อที่ดินแปลงขาย A7	10	1	1.68	4,101.68
เนื้อที่ดินแปลงขาย A9	19	3	56.97	7,956.97
เนื้อที่ดิน (ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม)	17	0	9.38	6,809.38
รวม	47	0	68.03	18,868.03

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก WIE

ทั้งนี้ การปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน ให้เป็นมูลค่าตามราคาตลาด โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินตามแต่ละรายการที่มีปรับปรุง เป็นดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าตามงบการเงิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามการประเมิน (ล้านบาท) ¹⁾	มูลค่าปรับปรุงเพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท) ²⁾
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
ที่ดิน A7	30.34	71.78	41.44
ที่ดิน A9	63.93	139.25	75.31
ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม	74.13	129.38	145.11
ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม		89.86	
ที่ดินพัฒนาโครงการ นิคม 2	281.32	289.68	8.36
ส่วนอื่นๆ ที่ไม่ได้มีการประเมิน	372.07		
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์			
ที่ดินส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสีย	30.86	106.83	75.97
ที่ดินส่วนพัฒนาบ่อน้ำใช้	26.91	62.47	35.56
ส่วนอื่นๆ ที่ไม่ได้มีการประเมิน	82.39		

รวม	381.75
-----	--------

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

2/ รายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับปรุง ได้แก่ มูลค่าที่ดินรอขายตามนิคมเวสต์ 1 และนิคมเวสต์ 2 ที่ถือครองกรรมสิทธิ์โดย WIE เท่านั้น ขณะที่รายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่ปรับปรุง ประกอบด้วย ที่ดินสำหรับการให้บริการระบบสาธารณูปโภค โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์อื่น กำหนดให้เท่ากับมูลค่าตามบัญชีของ WIE ตามเดิม เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระไม่ได้รวมทรัพย์สินดังกล่าวในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

โดยสามารถสรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว (1)	170.00
จัดสรรแล้วเพื่อสำรองตามกฎหมาย (2)	6.80
กำไร (ขาดทุน) สะสม (3)	16.20
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (4) = (1) + (2) + (3)	193.00
รายการปรับปรุง	
การปรับปรุงมูลค่าตลาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (5)	381.75
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทภายหลังการปรับปรุงมูลค่า (6) = (4) + (5)	574.75
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (หุ้น) ^{1/} (7)	1,700,000
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) (8) = (6) / (7)	338.09

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้นชำระแล้ว 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จากการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) จะได้ราคาหุ้นของ WIE เท่ากับ 574.75 ล้านบาท หรือ 338.09 บาทต่อหุ้น โดยการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง และมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต อย่างไรก็ตาม WIE ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย ซึ่งมูลค่าที่ดินเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจนี้ และเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดราคาขาย และยังส่งผลต่อรายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย นอกจากนี้ ปัจจุบันมีการพัฒนาที่ดินนิคม 1 เสร็จเรียบร้อย และเหลือขายอยู่ไม่มาก ในขณะที่นิคม 2 ซึ่งจะถือเป็นแหล่งรายได้หลักของ WIE ในอนาคตนั้น อยู่ระหว่างการดำเนินการซื้อที่ดิน ดังนั้นวิธีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีที่สะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ WIE ถือครองอยู่ในปัจจุบัน จึงเป็นหนึ่งในวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสะท้อนภาพกิจการในปัจจุบัน และมูลค่าของ WIE ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่เหมาะสม สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ WIE

3.3 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio Approach)

การประเมินราคาโดยวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของ WIE ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 113.53 บาทต่อหุ้น คูณกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเฉลี่ย (P/BV) ของกลุ่มบริษัทที่คล้ายคลึงกับ WIE โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้เกณฑ์ในการคัดเลือกจากบริษัทที่มีการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะใกล้เคียงกันในตลาด หรือที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับ WIE คือ ธุรกิจที่ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และบริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาเป็นเวลามากกว่า 360 วันซื้อขายย้อนหลัง โดยมีทั้งหมด 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (AMATA) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (NNCL) บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด

(มหาชน) (PIN) บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (ROJNA) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือก AMATA NNCL PIN ROJNA และ WHA เป็นบริษัทที่ใช้ในการเปรียบเทียบ WIE เนื่องจากบริษัทเปรียบเทียบดังกล่าวมีการรับรู้รายได้จากธุรกิจที่ใกล้เคียงกับ WIE กล่าวคือเป็นบริษัทที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม และรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นการให้บริการระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น จึงสามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงเพื่อการเปรียบเทียบที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ได้อย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลบริษัท WIE

(หน่วย:ล้านบาท)

ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าตามราคาตลาด ^{1/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{2/}	กำไรสุทธิ ^{2/}
WIE	ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค พลังงาน ที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้ชื่อ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน)”	N/A	1,019.53	10.70	(105.36)

หมายเหตุ: 1/ WIE ไม่มีข้อมูลมูลค่าตลาดเนื่องจากไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

2/ สินทรัพย์ รายได้รวม และกำไรสุทธิของ WIE ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อบริษัทคู่เปรียบเทียบ

(หน่วย:ล้านบาท)

ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าตามราคาตลาด ^{1/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{2/}	กำไรสุทธิ ^{2/}
AMATA	พัฒนานิคมอุตสาหกรรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีบริษัทในกลุ่มดำเนินธุรกิจด้านสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการหลังการขาย ทั้งน้ำประปา กระแสไฟฟ้า และจัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ เป็นต้น	17,365.00	69,662.39	3,390.13	2,848.50
NNCL	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม เพื่อขายและให้เช่า และการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรม	3,113.35	4,925.95	250.49	357.44
PIN	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่พาณิชย์กรรม และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายสำหรับ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม รวมถึงลงทุนและได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AIMIRT)	6,032.00	8,579.90	409.71	1,333.62

(หน่วย:ล้านบาท)

ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{1/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{2/}	กำไรสุทธิ ^{2/}
ROJNA	พัฒนาสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอุตสาหกรรมและธุรกิจต่อเนื่อง เช่น ธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้า ธุรกิจผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม	10,021.49	46,785.89	3,820.76	3,234.06
WHA	กลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้นำในการให้บริการแบบครบวงจรที่ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้าในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านโลจิสติกส์ โดยสามารถจำแนกส่วนธุรกิจได้เป็น 4 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้ 1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ (Logistics Business) 2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business) 3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Business) 4. ธุรกิจดิจิทัล (Digital Business)	49,324.55	102,545.38	4,801.57	5,069.92

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลจากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ และ 56-1 One-Report

2/ ข้อมูลมูลค่าตลาด สินทรัพย์รวม รายได้รวมและกำไรสุทธิ 12 เดือนล่าสุด ถึง 31 มีนาคม 2568 จาก Setsmart ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (P/BV) ของบริษัทที่นำมาใช้อ้างอิง ตามช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 120 วัน 180 วัน 270 วัน และ 360 วัน โดยรายละเอียดของค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (P/BV) และมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น ตามข้อมูลแต่ละช่วงเวลา สามารถสรุปได้ดังนี้

P/BV: (เท่า) ^{1/}	ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง								
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
AMATA	0.82	0.80	0.84	1.03	1.16	1.26	1.30	1.29	1.30
NNCL	0.83	0.83	0.84	0.86	0.88	0.89	0.93	0.97	1.01
PIN	1.48	1.55	1.54	1.60	1.61	1.63	1.65	1.67	1.75
ROJNA	0.51	0.53	0.53	0.56	0.57	0.60	0.66	0.69	0.71
WHA	1.36	1.32	1.30	1.47	1.70	1.87	2.08	2.13	2.16
ค่ามัธยฐาน (Median)	0.82	0.81	0.84	0.94	1.02	1.08	1.12	1.13	1.16
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ^{2/}	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53	113.53
มูลค่าต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ^{3/}	93.18	92.26	95.18	106.81	115.35	122.37	126.90	127.96	131.27
มูลค่าหุ้น (ล้านบาท) ^{3/}	158.40	156.85	161.80	181.58	196.10	208.03	215.73	217.54	223.16

หมายเหตุ: 1/ ที่มาจาก www.setsmart.com ข้อมูล ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

2/ มูลค่าทางบัญชีของ WIE จากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 193.00 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value Per Share) เท่ากับ 113.53 บาทต่อหุ้น

3/ จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด 1,700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ WIE อยู่ระหว่าง **156.85 – 223.16 ล้านบาทหรือ 92.26 – 131.27 บาทต่อหุ้น** ทั้งนี้ การนำอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (P/BV Ratio) ของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจใกล้เคียงกับ WIE สามารถมาใช้เป็นตัวเปรียบเทียบได้ตีประมาณหนึ่งในการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ อย่างไรก็ตาม แต่ละ

บริษัทที่ถือเป็นบริษัทที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยังคงมีความแตกต่างกันกับ WIE ในด้านธุรกิจ ขนาดบริษัท โครงสร้างเงินทุน การถือหุ้นในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม และการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งมีผลต่อทุนของบริษัท กำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชี และการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE

3.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach)

การประเมินโดยวิธีนี้เป็นการนำกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share) 4 ไตรมาสย้อนหลังล่าสุด ตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คูณกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อกำไรต่อหุ้น (P/E) ของบริษัทที่นำมาใช้อ้างอิงตามเหตุผลที่กล่าวไว้ในหัวข้อก่อนหน้า โดยรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

P/E: (เท่า) ^{1/}	ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง								
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
AMATA	7.03	6.96	7.35	9.30	10.86	12.05	13.52	13.71	13.78
NNCL	8.35	8.12	8.12	8.21	8.40	8.58	8.44	8.46	8.93
PIN	4.04	4.23	4.21	4.19	3.98	3.88	3.72	3.94	4.51
ROJNA	2.66	2.81	2.80	2.92	3.00	3.15	4.83	7.91	8.75
WHA	10.34	10.28	10.29	11.30	12.05	12.81	13.42	13.98	14.34
ค่ามัธยฐาน (Median)	5.54	5.60	5.78	6.20	6.19	6.23	6.63	8.18	8.84
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ^{2/}	(61.98)	(61.98)	(61.98)	(61.98)	(61.98)	(61.98)	(61.98)	(61.98)	(61.98)
มูลค่าต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ^{3/}	(343.08)	(347.00)	(358.23)	(384.21)	(383.50)	(385.87)	(411.09)	(507.24)	(547.68)
มูลค่าหุ้น (ล้านบาท) ^{3/}	(583.23)	(589.90)	(608.99)	(653.16)	(651.95)	(655.98)	(698.85)	(862.30)	(931.05)

หมายเหตุ: 1/ ที่มาจาก www.setsmart.com ข้อมูล ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

2/ บริษัทที่มีผลกำไรสุทธิ (ขาดทุน) จากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ (105.36) ล้านบาท คิดเป็นกำไรขาดทุนสุทธิต่อหุ้น (Earnings Per Share) เท่ากับ (61.98) บาทต่อหุ้น

3/ จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด 1,700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ WIE อยู่ในช่วง ระหว่าง (931.05) – (583.23) ล้านบาท หรือ (547.68) – (343.08) บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ การนำอัตราส่วนราคาปิดต่อกำไรต่อหุ้น (P/E) ของของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจใกล้เคียงกับ WIE สามารถมาใช้เป็นตัวเปรียบเทียบได้ตีประมาณหนึ่งในการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ อย่างไรก็ตาม แต่ละบริษัทที่ถือเป็นบริษัทที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยังคงมีความแตกต่างกันกับ WIE ความแตกต่างกันในด้านของธุรกิจ ขนาดบริษัท โครงสร้างเงินทุน การถือหุ้นในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม และการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งมีผลต่อกำไรสุทธิที่เป็นส่วนหนึ่งของกำไรต่อหุ้น และการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE

3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการ โดยการใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิ (Free Cash Flow : FCF) ด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหาอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วง

น้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) เพื่อใช้เป็นอัตราคิดลดและคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจากการประมาณการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลจริงที่เกิดขึ้นในอดีตตั้งแต่ 2565 ถึง 2567 เป็นแนวทางการทำประมาณการในระยะเวลา 9 ปีข้างหน้า (ปี 2568 – 2576) โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าธุรกิจของ WIE จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้นและเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติในอนาคต

ประมาณการทางการเงินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าหุ้นจัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทและกำหนดขึ้นภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน โดยพิจารณาควบคู่กับข้อมูลในอดีต หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่าง ๆ ของบริษัท หรือสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปปัจจัยและสมมติฐานต่าง ๆ เพื่อนำมาใช้ประเมินมูลค่าหุ้นโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สมมติฐานการทำประมาณการที่สำคัญเพื่อคำนวณมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

(Discounted Cash Flow Approach: DCF)

1. สมมติฐานด้านรายได้

WIE ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคาร สำนักงาน อาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภค พลังงาน ที่เกี่ยวข้องกับการนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้ชื่อ “โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน)” ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังนี้

รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ WIE สำหรับช่วงปี 2568 – 2576 โดยครอบคลุมเฉพาะพื้นที่พัฒนาเพื่อการอุตสาหกรรมที่พร้อมจำหน่ายเท่านั้น เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมในการพัฒนาและจำหน่ายของ WIE ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้รวมพื้นที่พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรมไว้ใน การประมาณการรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากยังไม่มี ความชัดเจนในด้านแผนการจำหน่าย ซึ่งส่งผลให้มีความไม่แน่นอนในการคาดการณ์รายได้จากพื้นที่ดังกล่าว ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาว่าสมควรใช้เฉพาะข้อมูลของพื้นที่ที่มีความพร้อมและมีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจนมาใช้ในการประมาณการ เพื่อให้การวิเคราะห์มีความรอบคอบและสะท้อนข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญอย่างเหมาะสม <u>นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1</u> กำหนดให้ ปี 2568 WIE จำหน่ายที่ดิน 2 แปลง A7 และ A9 ขนาด 19.89 ไร่ และ 10.25 ไร่ โดยมีราคาต่อไร่เท่ากับ 8.50 ล้านบาท และ 5.90 ล้านบาท ตามลำดับ อ้างอิงจากการสัญญาจะซื้อขายที่ดินที่ WIE ได้มีการจัดทำกับลูกค้าที่ซื้อที่ดิน กำหนดให้ ปี 2569 WIE จำหน่ายที่ดิน 17.02 ไร่ โดยมีราคาต่อไร่เท่ากับ 5.90 ล้านบาท อ้างอิงราคาจากการประมาณการจากผู้บริหารของ WIE ซึ่งราคาดังกล่าวมีความใกล้เคียงกับราคาขายในอดีต <u>นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2</u>
--	---

	กำหนดให้ ปี 2569 WIE จำหน่ายที่ดิน 73.67 ไร่ โดยมีราคาต่อไร่ เท่ากับ 8.30 ล้านบาท อ้างอิงจากสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ที่ WIE ได้มีการจัดทำกับลูกค้าที่ซื้อที่ดิน กำหนดให้ ปี 2570 – 2576 กำหนดให้ WIE จำหน่ายที่ดินปีละ 52.28 ไร่ ตามลำดับ โดยมาจากการนำที่ดินที่รอขายที่เหลือหารจำนวนปีที่ขายที่ดินทั้งหมด ประมาณ 7 ปี อ้างอิงจากระยะเวลาการจำหน่ายที่ดินจนครบทั้งโครงการของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ซึ่งเริ่มขายปี 2562 และคาดว่าจะขายหมดในปี 2569 กำหนดให้ราคาต่อไร่ เท่ากับ 7.00 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาเฉลี่ยของราคาขายต่อไร่ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 (ระหว่างการรอจำหน่าย และระหว่างรอโอนที่ดินตามสัญญา) และสัญญาซื้อขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ที่มีการทำสัญญาแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาระยะเวลาการจำหน่ายพื้นที่ของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินธุรกิจของ WIE ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ ทั้งนี้ จากข้อมูลภายในของ WIE มีแผนการจำหน่ายพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จนครบภายในระยะเวลา 5 ปี อย่างไรก็ดี เพื่อให้เป็นไปตามหลักของความระมัดระวัง ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาข้อมูลเปรียบเทียบจากโครงการเดิมของ WIE คือโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ซึ่งเริ่มจำหน่ายพื้นที่ตั้งแต่ปี 2562 และคาดว่าจะจำหน่ายครบภายในปี 2569 รวมระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 8 ปี ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดระยะเวลาการจำหน่ายพื้นที่ของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ให้ใช้ระยะเวลา ประมาณ 8 ปี ตั้งแต่ปี 2569 ถึงปี 2576 เพื่อให้สอดคล้องกับการขายย้อนหลังของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และเพื่อสะท้อนความไม่แน่นอนของตลาดในอนาคต นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนที่อาจส่งผลเชิงบวกต่อความสามารถในการจำหน่ายพื้นที่ของโครงการ ได้แก่ 1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งอยู่ในเขตอำเภอเมืองลำพูน ไม่ไกลจากจังหวัดเชียงใหม่ และสามารถเดินทางได้สะดวกจากสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ 2. ต้นทุนที่ดินและแรงงานที่อยู่ในระดับต่ำ เมื่อเทียบกับนิคมอุตสาหกรรมในทำเลหลัก เช่น สมุทรปราการ หรือระยอง 3. ความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานและแหล่งน้ำธรรมชาติ ที่เพียงพอสำหรับการรองรับกิจกรรมการผลิตของภาคอุตสาหกรรม
รายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค	กำหนดให้ค่าบริการน้ำประปาในปี 2568 – 2576 เท่ากับ 33.24 บาทต่อลูกบาศก์เมตร อ้างอิงจากอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ซึ่งกำหนดโดย กนอ. และ กำหนดให้มีปริมาณการใช้น้ำในปี 2568 – 2576 เท่ากับ 373.07 ลูกบาศก์เมตร ต่อไร่ต่อปี โดยอ้างอิงจากปริมาณการใช้น้ำของลูกค้าเฉลี่ยต่อไร่ย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2566 - 2567
รายได้จากการบริการบำบัดน้ำเสีย	กำหนดให้ปริมาณการบำบัดน้ำเสียในปี 2568 – 2576 เท่ากับ ร้อยละ 80.00 ของปริมาณการใช้น้ำประปา อ้างอิงจากสูตรการคำนวณน้ำเสียที่ กนอ.กำหนด และกำหนดให้ค่าบริการบำบัดน้ำเสียในปี 2568 – 2576 คิดจากสูตรการคำนวณค่าบริการบำบัดน้ำเสียของนิคมอุตสาหกรรม ลำพูน ที่ได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 7.5 บาทต่อลูกบาศก์เมตร
รายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก	กำหนดให้ค่าบริการรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกปี 2568 – 2576 เท่ากับ 2,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน (อ้างอิงจากค่าบริการรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรมลำพูน) ถูกลงด้วยพื้นที่ที่ WIE จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



หน่วย: ไร่	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
พื้นที่ที่โอนขายในปี ^{1/}	30.15	90.70	52.28	52.28	52.28	52.28	52.28	52.28	52.28
พื้นที่ที่โอนขายแล้วทั้งหมด	275.82	366.52	418.79	471.07	523.35	575.62	627.90	680.18	732.46
พื้นที่เหลือขาย	456.64	365.94	313.66	261.39	209.11	156.83	104.55	52.28	-
พื้นที่ทั้งหมด	732.46	732.46	732.46	732.46	732.46	732.46	732.46	732.46	732.46

หมายเหตุ: 1/ ที่ดินที่โอนขายของนิคม 1 เกิดขึ้นเฉพาะในช่วงปี 2568 - 2569

2. ต้นทุนขายและบริการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานของต้นทุนขายและบริการโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ต้นทุนขายที่ดิน	กำหนดต้นทุนขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ปี 2568 – 2569 ตามต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกตามมูลค่าบัญชี และต้นทุนขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมลำพูน เฟส 2 ปี 2569 – 2576 อ้างอิงจากต้นทุนที่ดินและส่วนพัฒนาและปรับปรุงที่ดินที่เกิดขึ้นจริง และต้นทุนประมาณการตามงบลงทุนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ซึ่งรวมถึงต้นทุนทางการเงินระหว่างก่อสร้างทั้งหมดแล้ว โดย WIE จะมีการลงทุนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เพิ่มเติม ดังนี้		
	หน่วย: ล้านบาท	2568F	2569F
	ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ^{1/}	735.45 ^{2/}	111.66
	หมายเหตุ: 1/ ค่าใช้จ่ายลงทุนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 สามารถดูรายละเอียดการลงทุนได้ตามหัวข้อ 1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่ได้มา 2/ WIE ได้มีการชำระค่าที่ดินของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ในเดือนพฤษภาคม 2568 จำนวน 100.00 ล้านบาท และมีการรวมต้นทุนทางการเงินระหว่างก่อสร้างทั้งหมด		
เงินเดือนพนักงาน	กำหนดให้เงินเดือนพนักงานในปี 2568 – 2576 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี		
สวัสดิการพนักงาน	กำหนดให้สวัสดิการพนักงานในปี 2568 เท่ากับ 0.19 ล้านบาทต่อพนักงาน 1 คน อ้างอิงค่าใช้จ่ายสวัสดิการพนักงานต่อจำนวนพนักงานในปี 2567 และให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.12 ต่อปี ตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ของประเทศไทย (ปี 2547 - 2566)		
ต้นทุนการบริการสาธารณูปโภค	กำหนดให้ต้นทุนการบริการน้ำประปาในปี 2568 – 2576 เท่ากับ 19.94 บาท ต่อลูกบาศก์เมตร อ้างอิงต้นทุนการบริการน้ำประปาเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2566 – 2567		
ต้นทุนการบำบัดน้ำเสีย	กำหนดให้ต้นทุนการบำบัดน้ำเสียในปี 2568 – 2576 เท่ากับร้อยละ 69.29 ของรายได้ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย อ้างอิงสัดส่วนต้นทุนการบำบัดน้ำเสียต่อรายได้จากการบำบัดน้ำเสียเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2566 - 2567		
ค่าไฟฟ้า	กำหนดให้ค่าไฟฟ้าในปี 2568 – 2576 เท่ากับร้อยละ 8.66 ของรายได้จากการบริการ (บริการสาธารณูปโภค บริการบำบัดน้ำเสีย และบริการสิ่งอำนวยความสะดวก) อ้างอิงสัดส่วนค่าไฟฟ้าต่อรายได้จากการบริการเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2566 - 2567		
ค่าบริการ	กำหนดให้ค่าบริการในปี 2568 – 2576 เท่ากับร้อยละ 7.44 ของรายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก อ้างอิงจากสัดส่วนค่าบริการต่อรายได้ค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก ปี 2567		
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 กำหนดให้ค่าบริการรักษาความปลอดภัยปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ของประเทศไทยที่ร้อยละ 2.12 ต่อปี โดยใช้ข้อมูลค่าใช้จ่ายปี 2567 เป็นปีฐาน โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2		

	กำหนดให้ค่าบริการรักษาความปลอดภัยในปี 2568 – 2576 เท่ากับค่าบริการรักษาความปลอดภัยของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ในปีเดียวกัน เนื่องจากโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่เดียวกันกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาว่าจะต้องมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพิ่มขึ้น โดยพิจารณาจากที่ดินนิคมที่ขายได้แล้วบางส่วน รวมถึงขนาดของนิคมที่ใหญ่กว่าขนาดที่ดินนิคม 1 จึงต้องมีการดูแลที่มากขึ้น
ค่าธรรมเนียมนิคมอุตสาหกรรม	ค่าธรรมเนียมนิคมอุตสาหกรรมจะเรียกเก็บตามจำนวนที่ดินที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด คู่กับค่าธรรมเนียมนิคมอุตสาหกรรมต่อไร่ โดยกำหนดให้ในปี 2568 เท่ากับ 8,465.21 บาทต่อไร่ อ้างอิงจากค่าธรรมเนียมนิคมอุตสาหกรรมเฉลี่ยต่อไร่ที่ WIE จำหน่ายได้ ย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2566 – 2567 และปรับให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.12 ต่อปี ตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ของประเทศไทย (ปี 2547 - 2566)

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานของต้นทุนขายและบริการโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ภาษีธุรกิจเฉพาะ	กำหนดให้ภาษีธุรกิจเฉพาะในปี 2568 – 2576 เท่ากับร้อยละ 3.30 ของรายได้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร
เงินเดือนพนักงาน	กำหนดให้เงินเดือนพนักงานในปี 2568 – 2576 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี
สวัสดิการพนักงาน	กำหนดให้สวัสดิการพนักงานในปี 2568 – 2576 เท่ากับ 0.17 ล้านบาทต่อพนักงาน 1 คน อ้างอิงค่าใช้จ่ายสวัสดิการพนักงานต่อจำนวนพนักงานเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2566 - 2567 และให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.12 ต่อปี ตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ของประเทศไทย (ปี 2547 - 2566)
ค่าสาธารณูปโภค	กำหนดให้ค่าสาธารณูปโภคปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ของประเทศไทยที่ร้อยละ 2.12 ต่อปี โดยใช้ข้อมูลค่าใช้จ่ายปี 2567 เป็นปีฐาน
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	กำหนดให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2568 – 2576 เท่ากับร้อยละ 0.40 ของราคาที่ดินตามราคาประเมินราชการเฉพาะที่ดินที่ WIE เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
ค่าตรวจสอบบัญชี	กำหนดให้ค่าตรวจสอบบัญชีปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ของประเทศไทยที่ร้อยละ 2.12 ต่อปี โดยใช้ข้อมูลค่าใช้จ่ายปี 2567 เป็นปีฐาน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	กำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2568 – 2576 เท่ากับร้อยละ 22.14 ของรายได้จากการบริการ (บริการสาธารณูปโภค บริการบำบัดน้ำเสีย และบริการสิ่งอำนวยความสะดวก) อ้างอิงค่าใช้จ่ายอื่นๆ เฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2566 – 2567

4. ต้นทุนทางการเงิน

ปัจจุบัน ต้นทุนทางการเงินของ WIE ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 443.71 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ 3.05 – 5.00 ต่อปี และได้กำหนดให้ WIE กู้ยืมเงินจาก FVC เพิ่มเติม เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการนิคมเวสต์ 2 ในอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี ทั้งนี้ คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้และมีกระแสเงินสดจากการขายที่ดินในนิคมเวสต์ 1 และ 2 ปี ในไตรมาส 4/2568 และไตรมาส 4/2569 ตามลำดับ โดย WIE จะสามารถทยอยชำระเงินกู้ยืมในปี 2569 และจะชำระเงินกู้หมดในปี 2573

5. ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายประกอบไปด้วย ระบบสาธารณูปโภค อุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีการคิดค่าเสื่อมราคาในอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง และอ้างอิงการตัดจำหน่าย ค่าเสื่อมราคาของ WIE ดังนี้

ค่าเสื่อมราคาระบบสาธารณูปโภค อุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ

ระบบสาธารณูปโภค	15 – 40 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

6. สรุปประมาณการทางการเงินของ WIE

หน่วย: ล้านบาท	2565A	2566A	2567A	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2576F
รายได้จากการขายและบริการ	10.29	159.03	10.70	240.32	726.19	382.23	384.27	386.30	388.34	390.37	392.40
ต้นทุนขายและบริการ	4.08	86.01	12.05	108.66	298.47	179.75	181.13	182.54	183.96	185.42	186.90
กำไรขั้นต้น	6.21	73.02	(1.35)	131.65	427.72	202.48	203.13	203.76	204.37	204.95	205.51
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	7.63	13.80	101.87	21.26	38.30	27.65	28.39	29.08	29.66	30.30	30.94
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(1.42)	59.22	(103.23)	110.39	389.42	174.83	174.74	174.68	174.71	174.65	174.56
ต้นทุนทางการเงิน	0.04	3.40	2.13	2.92	16.63	24.47	11.19	1.88	0.06	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(1.47)	55.82	(105.36)	107.47	372.79	150.36	163.55	172.81	174.64	174.65	174.56
ภาษีเงินได้ ^{1/}	6.40	6.50	-	21.49	3.21	-	-	-	-	34.93	34.91
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(7.87)	49.32	(105.36)	85.98	369.58	150.36	163.55	172.81	174.64	139.72	139.65

หมายเหตุ: 1/ โครงการนิคมเวสต์ (ลำพูน) 2 ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปีนับจากที่เริ่มมีรายได้จากการดำเนินงาน โดยหลังจากนั้น จะเสียภาษีด้วยอัตราปกติที่ร้อยละ 20

7. สมมติฐานอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ของ WIE โดยรายละเอียดการคำนวณอัตราส่วนคิดลดเป็นดังต่อไปนี้

$$WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times (1-T) \times D / (D+E)$$

โดยที่

- Ke = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ
- Kd = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัท โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 5.00 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามที่เปิดเผยในงบการเงินของบริษัท ปี 2567
- T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 20
- E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของ WIE ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 193.00 ล้านบาท
- D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ของ WIE ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 443.72 ล้านบาท

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 2.60 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2568)

Market Return (R_m) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) เฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.81 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2568)

Beta (β) = อ้างอิงจาก Beta เฉลี่ยของกลุ่มบริษัทที่ทำธุรกิจคล้ายกันกับ WIE ในอุตสาหกรรมเดียวกันในช่วงระยะเวลา 5 ปีย้อนหลังจนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2568

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคัดเลือกกลุ่มบริษัทที่นำมาใช้คำนวณเพื่อหาค่า Beta ของ WIE โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้เกณฑ์ในการคัดเลือกจากบริษัทที่มีรูปแบบธุรกิจที่ใกล้เคียงกับ WIE ที่ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5 บริษัท ซึ่งได้แก่ AMATA NNCL PIN ROJNA และ WHA อย่างไรก็ตาม PIN มีข้อมูลย้อนหลังไม่ครบ 5 ปี ที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่นำ PIN มาคำนวณ โดยมีรายละเอียดแสดงตามตารางดังต่อไปนี้

บริษัทเปรียบเทียบ	AMATA	NNCL	ROJNA	WHA
Beta – 5 Yrs	1.5958	0.5606	0.9010	0.1348
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest Bearing Debt) (ล้านบาท)	22,233.91	124.16	16,996.19	49,194.09
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	22,753.76	3,861.15	19,793.85	36,654.50
Interest Bearing Debt to Equity Ratio	0.9772	0.0322	0.8587	1.3421
Tax Rate	20%	20%	20%	20%
Unlevered Beta – 5 Yrs ^{1/}	0.8956	0.5466	0.5341	0.0650
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta	0.5103			

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta = Levered Beta / (1 + Interest Bearing Debt to Equity Ratio x (1 – Tax Rate))

ดังนั้น สามารถคำนวณ Levered Beta ของ WIE = ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta x (1 + Interest Bearing Debt to Equity Ratio x (1- Tax Rate))
 = 0.51 x [1 + 2.30 x (1 – 20%)]
 = 1.45

โดย Beta ดังกล่าวสามารถนำมาคำนวณ ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re) ดังนี้

$$\begin{aligned} K_e \text{ (หรือ } R_e) &= R_f + \beta (R_m - R_f) \\ &= 2.60\% + [1.45 \times (8.81\% - 2.60\%)] \\ &= 11.60\% \end{aligned}$$

หากอ้างอิงการคำนวณ Beta จาก ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของ AMATA NNCL ROJNA และ WIE จะได้ค่า Levered Beta ของ WIE เท่ากับ 1.45 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการอ้างอิงค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของ AMATA NNCL ROJNA และ WIE เหมาะสมเนื่องจากการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งใกล้เคียงกับธุรกิจของ WIE ดังนั้น ค่า

Unlevered Beta ที่คำนวณได้สามารถสะท้อนความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของ WIE และ/หรือ สะท้อนต้นทุนของส่วนทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re) ในปัจจุบัน จากข้อมูลคำนวณข้างต้นจะคำนวณ WACC ของ W ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= K_e \times E / (D+E) + K_d \times (1-T) \times D / (D+E) \\ &= 11.60\% \times 30.31\% + 5.00\% \times (1 - 20\%) \times 69.69\% \\ &= 6.30\% \end{aligned}$$

การคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) ของกระแสเงินสดสุทธิ

ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิของ WIE สามารถแสดงได้ในตารางดังต่อไปนี้

ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิ (หน่วย: ล้านบาท)	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
จำนวนปีสำหรับการคิดลด	1	2	3	4	5	6	7	8	9
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (1)	110.39	389.42	174.83	174.74	174.68	174.71	174.65	174.56	174.72
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (2)	88.31	389.42	174.83	174.74	174.68	174.71	139.72	139.65	139.78
บวกกลับ: ค่าเสื่อม (3)	5.32	8.58	8.67	8.71	8.70	8.57	3.43	3.35	3.26
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน (4)	(605.41)	57.66	136.50	158.95	158.96	158.96	158.97	158.97	152.94
หัก: เงินลงทุน (5) ^{3/}	(100.74)	(3.42)	(0.43)	(0.43)	(0.44)	(0.45)	(0.46)	(0.47)	(0.48)
กระแสเงินสดสุทธิของ WIE (6) = (2) + (3) + (4) + (5)	(612.51)	452.24	319.57	341.97	341.90	341.79	301.66	301.50	295.50
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ WIE	(576.19)	400.20	266.02	267.79	251.85	251.77	222.21	222.09	217.67
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ WIE – (Enterprise Value) ^{1/}									1,523.43
บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567									1.00
หัก:หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567									443.72
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ WIE (Equity Value)									1,080.72
จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมดของ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านหุ้น)									1.70
มูลค่าต่อหุ้น (บาท/หุ้น)									635.72

หมายเหตุ: 1/ คิดลดกลับมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

2/ โครงการนิคมเวลด์ (ลำพูน) 2 ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปีนับจากที่เริ่มมีรายได้จากการดำเนินงาน ตามประมาณการในช่วงปี 2569 – 2573 โดยหลังจากนั้น จะเสียภาษีด้วยอัตราปกติที่ร้อยละ 20

3/ เงินลงทุนในปี 2568 – 2569 ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคของนิคมอุตสาหกรรมเวลด์ (ลำพูน) เฟส 2 ซึ่งจะถือเป็นรายการ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในงบการเงิน และนอกจากนี้ ตลอดช่วงประมาณการ (ปี 2568 – 2576) จะมีรายจ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์สำนักงานปีละประมาณ 4 ล้านบาท

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลดจากต้นทุนทางการเงิน ด้วยต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกิจการ (WACC) และการเปลี่ยนแปลงของรายได้รวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ ส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Value) (ล้านบาท)	อัตราคิดลดจากต้นทุนทางการเงิน (WACC)		
การเปลี่ยนแปลงของรายได้รวม	(-0.25%)	6.30%	(+0.25%)
(-5.00%)	962.95	945.37	928.03
0.00%	1,099.47	1,080.72	1,062.21
(+5.00%)	1,236.00	1,216.06	1,196.40

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ ส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Value) (บาทต่อหุ้น)	อัตราคิดลดจากต้นทุนทางการเงิน (WACC)		
การเปลี่ยนแปลงของรายได้รวม	(-0.25%)	6.30%	(+0.25%)
(-5.00%)	566.44	556.10	545.90
0.00%	646.75	635.72	624.83
(+5.00%)	727.06	715.33	703.76

จากการประเมินมูลค่าตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) จะประเมินมูลค่ายุติธรรมต่อหุ้นของ WIE โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้นอยู่ในช่วงระหว่าง 928.03 – 1,236.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 545.90 – 727.06 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้การประเมินมูลค่าตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของ WIE โดยประเมินจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของ WIE ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยมีสมมติฐานมาจากแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต ทำให้การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ WIE ได้ แต่อย่างไรก็ตาม WIE มีการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาที่ดินนิคม 1 เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเหลือขายอยู่ไม่มาก ในขณะที่นิคม 2 ซึ่งจะถือเป็นแหล่งรายได้หลักของ WIE ในอนาคตนั้น อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนา และยังคงมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมอีกจำนวนหนึ่ง จึงถือว่า WIE นั้นมีความเสี่ยงในการลงทุนโครงการนิคม 2 ให้แล้วเสร็จ ประกอบกับการประมาณการการขายที่ดินนิคม 2 ในแต่ละปี ไม่มีข้อมูลการขายในอดีตของโครงการเองมาใช้อ้างอิงในการประมาณการ ดังนั้น การประมาณการขายรวมถึงการรับรู้รายได้ของโครงการอาจมีความคลาดเคลื่อนได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ WIE โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE

3.6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมด้านราคาของการได้มาซึ่งหุ้น WIE

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของ WIE สามารถสรุปมูลค่าที่คำนวณจากแต่ละวิธีได้ดังต่อไปนี้

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น WIE (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าหุ้น WIE (ล้านบาท)	ความเห็นที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach: BV)	113.53	193.00	ไม่เหมาะสม
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach: ABV)	338.09	574.75	เหมาะสม
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)	92.26 – 131.27	156.85 – 223.16	ไม่เหมาะสม

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น WIE (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าหุ้น WIE (ล้านบาท)	ความเห็นที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)	(547.68) – (343.08)	(931.05) – (583.23)	ไม่เหมาะสม
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF)	545.90 – 727.06	928.03 – 1,236.00	ไม่เหมาะสม

การประเมินมูลค่าหุ้นในแต่ละวิธีมีข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนถึงความเหมาะสมของการประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธีที่แตกต่างกันไปทั้ง 5 วิธี โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach: BV)** จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง และมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรม การเติบโต และการลงทุนในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นตามบัญชีไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE
2. **วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach: ABV)** จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง และมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต อย่างไรก็ตาม WIE ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย ซึ่งมูลค่าที่ดินเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจนี้ และเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดราคาขาย และยังส่งผลต่อรายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย นอกจากนี้ ปัจจุบันมีการพัฒนาที่ดินนิคม 1 เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเหลือขายอยู่ไม่มาก ในขณะที่นิคม 2 ซึ่งจะถือเป็นแหล่งรายได้หลักของ WIE ในอนาคตนั้น อยู่ระหว่างการดำเนินการซื้อที่ดิน ดังนั้นวิธีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีที่สะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ WIE ถือครองอยู่ในปัจจุบัน จึงเป็นหนึ่งในวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสะท้อนภาพกิจการในปัจจุบัน และมูลค่าของ WIE ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นวิธีที่เหมาะสม สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE
3. **วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)** จะคำนึงถึงฐานะการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่งโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าของ WIE โดยวิธีดังกล่าวมีสมมติฐานว่า WIE จะต้องมีความคล้ายคลึงกับบริษัทอื่น ๆ ในกลุ่ม แต่ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต กลุ่มบริษัทที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาเปรียบเทียบจำนวน 5 บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ทั้ง 5 บริษัทยังมีความแตกต่างในด้านธุรกิจ โครงสร้างเงินทุน รูปแบบโครงสร้างของบริษัท การถือหุ้นในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม และการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งมีผลต่อทุนของบริษัท และกำไรสะสมที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีและอาจมีความคลาดเคลื่อนในการประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE

4. **วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)** ถึงแม้จะเป็นวิธีที่คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของกิจการโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง ซึ่งถือเป็นวิธีประเมินมูลค่าหุ้นที่เป็นที่นิยมและอ้างอิงกันพอสมควร ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าของ WIE โดยวิธีดังกล่าวมีสมมติฐานว่า WIE จะต้องมีความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกับบริษัทอื่น ๆ ในกลุ่ม แต่ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต โดยกลุ่มบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาเปรียบเทียบทั้ง 5 บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ทั้ง 6 บริษัท ยังมีความแตกต่างในขนาดบริษัท โครงสร้างเงินทุน และการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งมีผลต่อกำไรสุทธิของแต่ละบริษัทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณโดยวิธีนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE
5. **วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF)** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของ WIE โดยประเมินจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิของ WIE ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยมีสมมติฐานมาจากแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต ทำให้การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ WIE ได้ แต่อย่างไรก็ตาม WIE มีการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาที่ดินนิคม 1 เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเหลือขายอยู่ไม่มาก ในขณะที่นิคม 2 ซึ่งจะถือเป็นแหล่งรายได้หลักของ WIE ในอนาคตนั้น อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนา และยังคงมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมอีกจำนวนหนึ่ง จึงถือว่า WIE นั้นมีความเสี่ยงในการลงทุนโครงการนิคม 2 ให้แล้วเสร็จ ประกอบกับการประมาณการการขายที่ดินนิคม 2 ในแต่ละปี ไม่มีข้อมูลการขายในอดีตของโครงการเองมาใช้อ้างอิงในการประมาณการ ดังนั้น การประมาณการขายรวมถึงการรับรู้รายได้ของโครงการอาจมีความคลาดเคลื่อนได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ WIE โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE

3.7 รายละเอียดโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2

WIE อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ของภาคเหนือ โดยมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 621.78 ไร่ โดยปัจจุบันโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ได้รับใบอนุญาตในดำเนินการธุรกิจครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว โดยสามารถจำแนกพื้นที่ได้ดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่โครงการ				
	ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	สัดส่วน
พื้นที่อุตสาหกรรม	439	2	45.6	439.61	70.70%
พื้นที่พาณิชยกรรม/ที่พักอาศัย/สำนักงาน	25	1	48.9	25.37	4.08%
พื้นที่ระบบสาธารณูปโภค	94	2	34.6	94.59	15.21%
พื้นที่สีเขียวและแนวกันชน	62	0	82.3	62.21	10.01%
รวม	621	3	11.4	621.78	100.00%

หมายเหตุ: ข้อมูลจาก WIE

ทั้งนี้ WIE อยู่ระหว่างการชำระมูลค่าที่ดินในส่วนที่เหลือจำนวน 398-3-79.70 ไร่ คิดเป็นมูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือทั้งสิ้น 338.13 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

ทั้งนี้ รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภคของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่คงเหลือขาย และพื้นที่จัดตั้งระบบสาธารณูปโภค ^{1/}	เนื้อที่ดิน			จำนวนที่ดิน (ตร.ว)
	ไร่	งาน	ตร.ว	
ที่ดินว่างเปล่า กรรมสิทธิ์ของ WIE	222	3	31.70	89,131.70
ที่ดินว่างเปล่า ระหว่างการชำระราคา	398	3	79.70	159,579.70

หมายเหตุ: 1/ WIE ได้ชำระราคาทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่าที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ WIE เพิ่มขึ้น ซึ่งได้มีการชำระเงินไปจำนวน 308.00 ล้านบาท ขณะที่ที่ดินว่างเปล่าระหว่างการชำระราคา WIE มีการชำระเงินมัดจำไปแล้ว 100.00 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม 2568 และจะชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 338.13 ล้านบาท คาดว่าจะถูกชำระราคาภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568

ทั้งนี้ภายหลังจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ WIE แล้วเสร็จ บริษัทมีแผนลงทุนขยายและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมมีสภาพพร้อมขายประมาณ 730.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุนเบื้องต้นดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด ^{1/2/}	งบประมาณ (ล้านบาท)			
		(ก) ค่าก่อสร้าง	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(ค) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{3/}	(ก+ข+ค) รวม
1	ที่ดิน ^{4/}	338.13	-	-	338.13
2	งานปรับปรุงสภาพที่ดิน และงานระบบสาธารณูปโภค ^{4/}	273.24	19.13	100.00	392.37
รวม		611.37	19.13	100.00	730.50 ^{5/6/}

ที่มา: ข้อมูลจาก WIE เดือนพฤษภาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ บริษัทได้จ้างสถาปนิกให้ออกแบบโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และสอบถามโดยวิศวกรของบริษัท กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่งผลให้ประมาณการงบลงทุนมีความน่าเชื่อถือและสอดคล้องกับต้นทุนก่อสร้างที่แท้จริงในตลาดปัจจุบัน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงของการประมาณการงบลงทุนต่ำเกินไปจริง และสนับสนุนการตัดสินใจด้านการลงทุนและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น

2/ WIE ได้ชำระค่าที่ดิน และ งานปรับปรุงสภาพที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคไปแล้ว จำนวนทั้งสิ้น 771.32 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าที่ดินจำนวน 408.00 ล้านบาท และ งานปรับปรุงสภาพที่ดินและงานระบบสาธารณูปโภคจำนวน 363.32 ล้านบาท ตามลำดับ

3/ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับการโอน และภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนานิคมเวสต์ 2 เป็นต้น

4/ มูลค่าเงินลงทุนในที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 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 เนื่องจากภาระดอกเบี้ยดังกล่าวได้ถูกรวมในรายการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ปรับเพิ่มขึ้น 100.00 ล้านบาท ตามการประเมินค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดในเบื้องต้น และการคำนวณภาระดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ของสัญญาเงินกู้ของ WIE ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขาย

5/ มูลค่าเงินลงทุน สำหรับพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท ได้รวมการประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และภาระดอกเบี้ย จากวงเงินกู้ยืมเดิมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 แล้ว ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา WIE ได้ใช้กระแสเงินสดภายในกิจการ สำหรับชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าว

6/ ประมาณมูลค่าเงินลงทุนเบื้องต้นในแต่ละไตรมาส ดังนี้

	รายการ	จำนวนเงิน	ม.ย.68	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69
1	ที่ดิน	338.13	-	-	338.13	-	-

	รายการ	จำนวนเงิน	ม.ย.68	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69
2	ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ ถนน และอื่นๆ	292.37	51.03	90.25	89.75	52.84	8.50
3	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	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

หมายเหตุ: *ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวกับการโอน และการระดมทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เป็นต้น (ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ดิน 100.00 ล้านบาท ที่ชำระไปเมื่อเดือนพฤษภาคม 2568)

โดยงบลงทุนข้างต้นผ่านการประเมินและถอดแบบโดยสถาปนิกและวิศวกรของบริษัท โดยอ้างอิงกับราคารมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง เพื่อความน่าเชื่อถือและรองรับความเป็นไปได้ของโครงการ นอกจากนี้ WIE ยังมีแผนในอนาคตที่จะพัฒนาโครงการคลังสินค้าในพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ และกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้หลักของ WIE โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งสามารถเข้าถึงได้ง่ายจากถนนสายหลัก และเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียงในจังหวัดลำพูนและเชียงใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการผลิตและโลจิสติกส์ของภาคเหนือ อีกทั้งในมุมมองของ WIE เห็นว่าการพัฒนาคลังสินค้ามีต้นทุนโครงสร้างพื้นฐานที่ไม่สูงและระยะเวลาการคืนทุนสั้น จึงเป็นโอกาสสร้างรายได้อย่างรวดเร็วของ WIE

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 เฉพาะในส่วนการจำหน่ายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม (โดยที่ปรึกษาการเงินได้รับข้อมูลที่เพียงพอเฉพาะในส่วนการจำหน่ายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเท่านั้น เนื่องจาก WIE ยังไม่ได้มีการจัดทำแผนการลงทุนในส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมอย่างละเอียด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนของข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการพิจารณาอยู่ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถจัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการในส่วนพาณิชยกรรม) และได้ทำประมาณทางการเงินของโครงการตามข้อมูลเท่าที่มีหรือได้รับจาก WIE ซึ่งมีการแสดงรายละเอียดสมมติฐานไว้ในหัวข้อ 3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Approach) โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 (Net Present Value) เท่ากับ 401.95 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) อยู่ที่ร้อยละ 11.49 ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่น่าลงทุนและมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ WIE รวมถึงผู้ถือหุ้นได้อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ จากการเปรียบเทียบสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินโครงการลงทุนระหว่างสมมติฐานของบริษัท และสมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถสรุปสมมติฐานหลักที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้ดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	
	จัดทำโดยบริษัท	จัดทำ IFA
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 – ส่วนที่เหลือ:		
ระยะเวลาการจำหน่ายพื้นที่	ปี 2568 – 2569	ปี 2568 – 2569
ราคาขายเฉลี่ยต่อไร่ (ล้านบาท)	6.77	6.77
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2:		
ระยะเวลาการจำหน่ายพื้นที่	ปี 2568 – 2572	ปี 2568 - 2575
ราคาขายเฉลี่ยต่อไร่ (ล้านบาท)	8.00	7.00

ด้วยสมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่าโครงการดังกล่าวมีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 12.20 และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่ากับ 5.60 ปี ซึ่งมีความแตกต่างจากผลตอบแทนการลงทุนที่จัดทำโดยบริษัท ซึ่งมีการแสดงรายละเอียดสมมติฐานไว้ในหัวข้อ 1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน เนื่องจากมีความแตกต่างทางด้านสมมติฐานหลักที่ใช้ในการวิเคราะห์ โดยเฉพาะในส่วนราคาขายเฉลี่ยต่อไร่ และระยะเวลาการ

จำหน่ายพื้นที่พัฒนาเพื่อการอุตสาหกรรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดสมมติฐานดังกล่าวบนพื้นฐานของความระมัดระวัง (Conservative Approach) โดยพิจารณาจากข้อมูลการขายในอดีตทั้งในด้านราคา และระยะเวลาการจำหน่ายที่เกิดขึ้นจริง

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยภาพรวม

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FVC”) ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 และ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,700,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว คิดเป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 370,000,000 บาท หรือในราคาหุ้นละไม่เกิน 217.65 บาทต่อหุ้น (“ธุรกรรมการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญ WIE”) โดยเป็นการซื้อหุ้นจากบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WORLD”) โดยชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสด และได้อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,500,000,000.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อบริหารจัดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 5.30839136 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “FVC”) ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ได้มีการอนุมัติเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,280,500,000.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,561,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อบริหารจัดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 4.531596757 ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.50 บาท

อย่างไรก็ดีการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ยังคงเป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อ (1) เงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม (2) เงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 และ (3) เงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลาการนำเงิน ไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00	ภายในไตรมาส 3 ในปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2	730.50	ภายในปี 2568 - 2569
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเดิมของ FVC ^{1/}	180.00	ภายในปี 2568 - 2569
รวม	1,280.50	

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

โครงสร้างของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

ก่อนการเข้าทำรายการ



หลังการเข้าทำรายการ



โดยมีวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ WIE เพื่อให้บริษัทสามารถกระจายแหล่งรายได้ให้มีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในแง่ของแหล่งที่มาของรายได้และประเภทธุรกิจ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักเพียงอย่างเดียว อีกทั้งยังช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ในภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสีย รวมถึงยังสามารถที่จะต่อยอดธุรกิจในการเข้าบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมที่จะทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนได้ในระยะยาวและมั่นคง เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมมีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทเชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัทมีความพร้อมที่จะสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยบริษัทมีความพร้อมในการบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วยกลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขายที่รองรับการขยายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ WIE เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แล้ว พบว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 94.15 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท สิ้นสุด ณ 31 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน กล่าวคือ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น

ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนใน WIE มีความเหมาะสม โดยพิจารณาจากข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

1) วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ

บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ WIE เพื่อให้บริษัทสามารถกระจายรายได้ให้มีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในแง่ของแหล่งที่มาของรายได้และประเภทธุรกิจ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักเพียงอย่างเดียว อีกทั้งยังช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ในภายในนิคมอุตสาหกรรม จากธุรกิจหลักของบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสีย รวมถึงยังสามารถที่จะต่อยอดธุรกิจในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรม ที่ซึ่งจะทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนได้ในระยะยาว และมั่นคง เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมมีความต้องการระบบสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แบบและครบครัน เช่น โรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียในโรงงานอุตสาหกรรม และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทเชี่ยวชาญ รวมถึงบริษัทมีความพร้อมที่สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานของนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ผ่านการนำเสนอบริการระบบบำบัดน้ำที่ครบวงจร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยผู้บริหารของบริษัทพิจารณาแล้วว่าบริษัทมีความพร้อมในบริหารงานธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ผ่านบุคลากรหลัก ทั้งในด้านแผนกบริการทางเทคนิค ประกอบด้วย กลุ่มวิศวกรสาขาไฟฟ้า สิ่งแวดล้อม เครื่องกล และโยธา และในด้านแผนกขาย ที่รองรับการขายโอกาสทางธุรกิจ ผ่านกลุ่มลูกค้าใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ส่งผลให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาและสามารถต่อยอดธุรกิจและบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพขึ้น

2) ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและไม่เข้าทำรายการรวมถึงความเสี่ยงของการเข้าทำรายการและความเหมาะสมและประโยชน์ในการเข้าทำรายการ

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- เปิดโอกาสให้บริษัทฯ ขยายธุรกิจเข้าสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรม และสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขันจากการใช้ประโยชน์จากธุรกิจหลักเดิมในการต่อยอดการให้บริการระบบสาธารณูปโภคน้ำประปา ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ วิสัยทัศน์ และพันธกิจขององค์กร
- เพิ่มความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

- โครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) ตั้งอยู่ในจังหวัดลำพูนซึ่งอยู่ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ จึงอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จของโครงการ เช่น การดึงดูดนักลงทุนคุณภาพ การกำหนด ราคาเช่าที่แข่งขันได้ และการเสนอเงื่อนไขที่น่าสนใจให้แก่ผู้ซื้อ/นักลงทุน
- ช่วยให้ผู้ขายสามารถขยายขอบเขตความเชี่ยวชาญของบุคลากรของบริษัทเกี่ยวกับการ บริหารธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และการ ผสมผสานทรัพยากรของบริษัท (Synergy) ซึ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีความเกี่ยวเนื่องกับการ ดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท
- ช่วยลดภาระด้านเงินลงทุนและประหยัดเวลา เมื่อเปรียบเทียบกับ การเข้าไปประกอบธุรกิจนิคม อุตสาหกรรมอื่นที่ยังไม่ได้มีการก่อสร้าง หรือไม่ได้มีโครงสร้างพื้นฐานอยู่แล้ว

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- บริษัทต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมในการเข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ของ WIE ซึ่งอาจทำให้มีอัตราส่วนหนี้สินเพิ่มขึ้น และ/หรือ มีสภาพคล่องลดลง
- อาจเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการอื่น
- บริษัทต้องดูแลการดำเนินการขยายการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เวสต์ (ลำพูน) 2 ของ WIE ซึ่งเป็นแหล่งรายได้หลักของ WIE ในอนาคต เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจ และสร้างรายได้จากการขายและบริการให้ได้

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของ WIE ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง
- ความเสี่ยงในการจัดหาเงินทุนกรณีที่บริษัทไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้ตามกำหนด และความเสี่ยงด้านโครงสร้างเงินทุน เนื่องจากบริษัทอาจเผชิญกับภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากภาระหนี้สินที่มีอยู่เดิมของ WIE และจาก การกู้ยืมเงินสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ 2 และอาจสูญเสียความสามารถในการก่อหนี้ เพิ่มขึ้นในอนาคต
- ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับความเห็นชอบจาก กนอ. ในการเปลี่ยนแปลงนักลงทุนจาก WORLD เป็นบริษัท ตามที่กำหนดไว้สัญญาว่าร่วมดำเนินงานโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 และ 2 กำหนด
- ความเสี่ยงจากนโยบายภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบทางตรงต่อผู้ประกอบการเป้าหมาย ของ WIE
- ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ของบริษัทโดยรวม จากความผันผวนของรายได้ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมที่แปรผันตามการขยายตัวของกลุ่มลูกค้านิคม อุตสาหกรรม

- ความเสี่ยงจากการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 แล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนด
- ความเสี่ยงที่รายได้จากการขายระบบสาธารณสุขโปศณำปะปาภายในนิคมเวสต์ไม่คงที่ เนื่องจากเพิ่งเปิดดำเนินการให้บริการ อาจทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามเป้าหมายที่กำหนดได้
- ความเสี่ยงจากการดำเนินการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ของ WIE อันได้แก่ การเดินสายไฟผ่านพื้นที่สาธารณะ ที่อาจก่อให้เกิดภาระผูกพันที่ตกอยู่กับ FVC ในอนาคต
- ความเสี่ยงด้านคดีความของ WORLD ที่อาจส่งผลกระทบต่อมายัง WIE ภายใต้ FVC ในอนาคต
- ความเสี่ยงด้านนโยบายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับด้านบุคลากรที่อาจขัดต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานที่อาจส่งผลกระทบต่อมายัง WIE ภายใต้ FVC ในอนาคต

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

- ไม่ต้องจัดหาเงินทุนในการทำธุรกรรม
- ไม่มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และไม่มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจใหม่
- บริษัทจะไม่สูญเสียกระแสเงินสดและไม่มีภาระหนี้สินหรือค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการใหม่

ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

- บริษัทจะไม่ได้ขยายการลงทุนตามแผนการใช้เงินของบริษัท และไม่ได้รับผลตอบแทนจากธุรกิจใหม่
- บริษัทจะเสียโอกาสในการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน
- บริษัทอาจเสียโอกาสที่จะได้ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่ดีที่มีปัจจัยสนับสนุนความสำเร็จสูง และมีความพร้อมที่จะพัฒนาในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วเห็นถึงความจำเป็นของการเข้าทำรายการ รวมถึงเปรียบเทียบถึงประโยชน์ที่จะได้รับนั้นมีมากกว่าข้อด้อยในการเข้าทำรายการ และการเลือกที่จะเข้าทำรายการ

3) ความเหมาะสมเรื่องราคาในการเข้าลงทุนใน WIE

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ WIE ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 5 วิธี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น WIE (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าหุ้น WIE (ล้านบาท)	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach: BV)	113.53	193.00	ไม่เหมาะสม
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach: ABV)	338.09	574.75	เหมาะสม
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)	92.26 – 131.27	156.85 – 223.16	ไม่เหมาะสม

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าหุ้น WIE (บาทต่อหุ้น)	มูลค่าหุ้น WIE (ล้านบาท)	ความเห็นที่ปรึกษา ทางการเงินอิสระ
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)	(547.68) – (343.08)	(931.05) – (583.23)	ไม่เหมาะสม
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF)	545.90 – 727.06	928.03 – 1,236.00	ไม่เหมาะสม

หมายเหตุ : จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่า WIE ในครั้งนี้ได้แก่วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งจะได้มูลค่า **574.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นละ 338.09 บาทต่อหุ้น** ซึ่งวิธีนี้จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง และมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ WIE ในอนาคต อย่างไรก็ตาม WIE ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย ซึ่งมูลค่าที่ดินเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจนี้ และเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดราคาขาย และยังส่งผลต่อรายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขาย นอกจากนี้ ปัจจุบันมีการพัฒนาที่ดินนิคม 1 เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเหลือขายอยู่ไม่มาก ในขณะที่นิคม 2 ซึ่งจะถือเป็นแหล่งรายได้หลักของ WIE ในอนาคตนั้น อยู่ระหว่างการดำเนินการซื้อที่ดิน ดังนั้นวิธีการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีที่สะท้อนมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ที่ WIE ถือครองอยู่ในปัจจุบัน จึงเป็นหนึ่งในวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสะท้อนภาพกิจการในปัจจุบัน และมูลค่าของ WIE ได้ และเมื่อเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของ WIE ที่ประเมินได้กับราคาซื้อขายซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 217.65 บาทต่อหุ้น จะมีมูลค่าสูงกว่าราคาซื้อขายที่เท่ากับ 120.44 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55.34 จึงสรุปได้ว่าราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาซื้อขายต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เงื่อนไขในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากการกำหนดไว้เพื่อลดความเสี่ยงในการเข้าทำรายการของบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นสามัญของ WIE โดยมีรายละเอียดเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. FVC พิจารณาผลการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดทางกฎหมายและทางการเงินเกี่ยวกับสถานะของกิจการ WIE ทรัพย์สินและภาระหนี้สินต่างๆ ของ WIE ว่าไม่มีเหตุการณ์หรือข้อเท็จจริงใดที่จะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ
2. กรรมการเดิมลาออกจากการเป็นกรรมการ WIE ตามระยะเวลาที่ FVC กำหนด
3. ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WIE (แล้วแต่กรณี) ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบุคคลที่ FVC กำหนดจำนวน 2 คน เข้าเป็นกรรมการใหม่ของ WIE และได้มีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าว และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีธนาคารหรือสถาบันการเงินใดๆ ของ WIE ทุกบัญชีตามที่ FVC กำหนด
4. การซื้อขายหุ้นของ WIE ได้รับอนุญาต หรือได้รับความเห็นชอบ และ/หรือได้รับการผ่อนผันในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการตามสัญญาจากที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของ WORLD โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ที่ FVC ไม่สามารถยอมรับได้
5. ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ FVC มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ FVC จำนวน 1,280,500,000 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (รวมถึงการจัดสรรหุ้นสามัญ

เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น) การซื้อหุ้นของ WIE ตามมาตรา 107 (2) (ข) ของพรบ. บริษัทมหาชนจำกัด และรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศกรรมการตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการซื้อหุ้นของ WIE

6. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องเห็นชอบในการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ WIE

อย่างไรก็ดี จากที่ที่ปรึกษาทางการเงินได้สอบถามข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินของ WIE นั้น มีข้อสังเกตเพิ่มเติมเกี่ยวกับเนื้อที่ที่ดินของแต่ละเอกสารที่ไม่สอดคล้องหรือมีความแตกต่างกันเล็กน้อย ทั้งในส่วนของทะเบียนโฉนดที่ดิน ข้อมูลที่ดินที่เหลือนขายของนิคมเวสต์ 1 ที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของนิคมเวสต์ 2 รวมถึงข้อมูลที่ดินที่ระบุไว้ในเล่มประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สิน ซึ่ง WIE ได้มีการทบทวนข้อมูลที่ดินให้สอดคล้องตรงกันตามข้อมูลที่สรุปไว้ในหัวข้อ 1.5 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับการยืนยันจาก WIE ว่าข้อมูลที่เปิดเผยเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน และถูกต้อง ดังนั้น เนื่องจาก WIE ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทการพัฒนาพื้นที่นิคมเพื่อขาย โดยสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าที่สุดของ WIE คือ ที่ดิน ก่อนวันโอนและซื้อขายหุ้น FVC และ WIE ควรต้องดำเนินการตรวจสอบขนาดและเนื้อที่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WIE ให้ครบถ้วนอีกครั้งก่อนการชำระราคาและการเข้าซื้อหุ้น

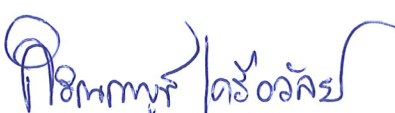
ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ และไม่เข้าทำรายการ วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนในบริษัท เวสต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด มีความเหมาะสม และที่ประชุมผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหุ้นจึงควรการศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเอกสารทั้งหมดที่ส่งมาพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี และใช้ดุลยพินิจเพื่อลงมติอย่างรอบคอบ

บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิสেস จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้น ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัท ขอรับรองว่าได้พิจารณาและให้ความเห็นข้างต้นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอ็ดวานซ์ แคปปิตอล เซอร์วิสেস จำกัด

 
ADVANCE CAPITAL SERVICES CO., LTD.

(นางสาวสิรินกาญจน์ เครือวัลย์)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



(นายนิธิต ตีรวบูลสิน)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน

เอกสารแนบ 1 สรุปสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม

สรุปสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม วันที่ 23 พฤษภาคม 2568

คู่สัญญา	: - บริษัท เวสต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ("WIE") ("ผู้ซื้อ") - บุคคลธรรมดา รายที่ 1 ("ผู้ขายคนที่ 1") - บุคคลธรรมดา รายที่ 2 ("ผู้ขายคนที่ 2") - บุคคลธรรมดา รายที่ 3 ("ผู้ขายคนที่ 3")
ระยะเวลาของสัญญา	: ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568
เนื้อที่ดินที่จะซื้อขาย	: 621 ไร่ 3 งาน 11.4 ตารางวา
มูลค่าจะซื้อจะขาย	: 746,134,200 บาท (หรือ ราคาไร่ละ 1,200,000 บาท หรือ เท่ากับตารางวาละ 3,000 บาท)
เงื่อนไขการชำระเงิน	: ผู้ซื้อได้รับชำระเงินและผู้ขายได้รับเงินแล้วจำนวน 2 งวด ดังนี้ - งวดที่ 1 วันที่ 13 มกราคม 2568 จำนวน 154,000,000 บาท - งวดที่ 2 วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 จำนวน 154,000,000 บาท ส่วนเงินที่เหลือจำนวน 438,134,200 บาท ผู้ซื้อตกลงชำระดังนี้ - งวดที่ 1 วันที่ 23 พฤษภาคม 2568 จำนวน 50,000,000 บาท - งวดที่ 2 วันที่ 30 พฤษภาคม 2568 จำนวน 50,000,000 บาท - งวดที่ 3 ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 จำนวน 338,134,200 บาท
เงื่อนไขอื่นๆ	: - บรรดาค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ซื้อเป็นผู้รับภาระชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด - การก่อสร้างถนนการจ่ายน้ำและผู้ซื้อจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายและดำเนินการก่อสร้างถนนการจ่ายน้ำ ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง และระบบระบายน้ำฝน ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 - ในกรณีที่ผู้ซื้อต้องการจะจัดทำป้ายโครงการเพื่อติดตั้งบนแนวที่ดินการจ่ายน้ำ ผู้ขายจะเป็นผู้ประสานงานกับเจ้าของที่ดินการจ่ายน้ำให้ โดยผู้ซื้อต้องมีหน้าที่ส่งแบบการขออนุญาตและเมื่อได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่แล้ว ให้นำไปขอหน่วยงานราชการจนได้รับใบอนุญาต จึงสามารถก่อสร้างป้ายโครงการได้

หมายเหตุ: WIE ได้มีการจ่ายชำระค่าที่ดินงวด 23 พฤษภาคม 2568 จำนวน 50.00 ล้านบาท และงวดวันที่ 30 พฤษภาคม 2568 จำนวน 50.00 ล้านบาทแล้ว โดยได้ชำระโดยการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งจำนวน

เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องแสดงเพื่อลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม วิธีมอบฉันทะ ขั้นตอนการลงทะเบียน และการออกเสียงลงคะแนนและวิธีนับคะแนน ในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM)

เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นไปด้วยความโปร่งใส ขอบธรรม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น บริษัทจึงกำหนดให้มีการตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้น หรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นยึดถือปฏิบัติต่อไป ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะผ่อนผันการยื่นแสดงเอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้น หรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมแต่ละรายการตามที่บริษัทจะพิจารณาเห็นเหมาะสม

1. เอกสารที่ผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแสดงในการลงทะเบียนประชุมอิเล็กทรอนิกส์

1.1 ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง

ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา จัดเตรียมเอกสาร สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ใบขับขี่ เป็นต้น ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง **ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล** จัดเตรียมเอกสาร ดังนี้

1. หนังสือมอบฉันทะที่กรอกข้อความครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น รวมทั้งตราประทับของนิติบุคคล (ถ้ามี) ของผู้มอบฉันทะ และลงลายมือชื่อของผู้รับมอบฉันทะ **และ**
2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลโดยผู้มอบฉันทะ ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องซึ่งออกให้ไม่เกิน 6 เดือน **และ**
3. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ใบขับขี่ เป็นต้น ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ผู้มอบฉันทะ) **และ**
4. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ใบขับขี่ เป็นต้น ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้รับมอบฉันทะ

1.2 ผู้ถือหุ้นที่ไม่ประสงค์เข้าร่วมประชุม และจะแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ จัดเตรียมเอกสาร ดังนี้

1. หนังสือมอบฉันทะที่กรอกข้อความครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ **และ**
2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ใบขับขี่ เป็นต้น ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบฉันทะ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้มอบฉันทะ **และ**
3. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ใบขับขี่ เป็นต้น ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้รับมอบฉันทะ

สิ่งที่แนบมาด้วย 5

นิติบุคคลมอบฉันทะ จัดเตรียมเอกสาร ดังนี้

1. หนังสือมอบฉันทะที่กรอกข้อความครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น รวมทั้งตราประทับของนิติบุคคล (ถ้ามี) ของผู้มอบฉันทะ และลงลายมือชื่อของผู้รับมอบฉันทะ และ
2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลโดยผู้มอบฉันทะ ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องซึ่งออกให้ไม่เกิน 6 เดือน และ
3. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ใบขับขี่ เป็นต้น ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ผู้มอบฉันทะ) และ
4. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ใบขับขี่ เป็นต้น ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้รับมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทย เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

1. ให้เตรียมเอกสาร และแสดงเอกสารเช่นเดียวกับกรณีนิติบุคคล
2. ในการที่ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ถือหุ้นต่างประเทศมอบให้ Custodian เป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนต้องส่งหลักฐานดังต่อไปนี้เพิ่มเติม
 - 1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศให้ Custodian เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
 - 2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ Custodian

ทั้งนี้เอกสารที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมด้วย และให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนนิติบุคคลนั้นรับรองความถูกต้องของคำแปล

บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก แบบ ข และแบบ ค ตามแบบที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ได้กำหนดไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม หรือท่านสามารถเลือกดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะจากจำนวน 3 แบบ (แบบ ก แบบ ข หรือแบบ ค) จากเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.filtervision.co.th ซึ่งเป็นไปตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องกำหนดแบบหนังสือมอบฉันทะ

- แบบ ก เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะทั่วไปซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน
- แบบ ข เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนตายตัว
- แบบ ค เป็นแบบที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทย เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

สิ่งที่แนบมาด้วย 5

2. วิธีมอบฉันทะ

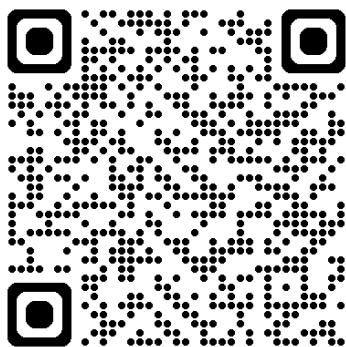
1. เลือกใช้หนังสือมอบฉันทะข้างต้นแบบใดแบบหนึ่ง เพียงแบบเดียวเท่านั้น ดังนี้
 - 1.1 ผู้ถือหุ้นทั่วไปจะเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะได้เฉพาะ แบบ ก หรือ แบบ ข แบบใดแบบหนึ่งเท่านั้น
 - 1.2 ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อตามสมุดทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทย เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น จะเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งจากทั้ง 3 แบบ (แบบ ก หรือ แบบ ข หรือ แบบ ค)
2. มอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น หรือเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทคนใดคนหนึ่ง โดยให้ระบุชื่อพร้อมรายละเอียดของบุคคลที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะ หรือกาเครื่องหมายหน้าชื่อกรรมการอิสระ ตามที่บริษัทระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ โดยเลือกเพียงท่านเดียวให้เป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุมดังกล่าว
3. ปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท พร้อมทั้งขีดฆ่าลงวันที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวเพื่อให้ถูกต้องและมีผลผูกพันตามกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ท่านผู้ถือหุ้น บริษัทจะปิดอากรแสตมป์ให้กับเอกสารของท่านเมื่อส่งกลับมาที่บริษัท
4. ส่งหนังสือมอบฉันทะคืนมาที่ ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ ภายในวันที่ 5 สิงหาคม 2568 เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัท ได้มีเวลาตรวจสอบเอกสารและดำเนินการลงทะเบียนให้

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นโดยมอบฉันทะหลายคนเพื่อแบ่งแยกการลงคะแนนเสียงได้ และผู้ถือหุ้นจะต้องมอบฉันทะเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยไม่สามารถจะมอบฉันทะเพียงบางส่วนน้อยกว่าจำนวนที่ตนถืออยู่ได้ เว้นแต่เป็น Custodian ที่ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ค

3. ขั้นตอนการลงทะเบียน

3.1 การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM)

ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ e-EGM ได้ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 8 สิงหาคม 2568 โดยกรอกข้อมูลยืนยันตัวตนสำหรับลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม โดยการสแกน QR Code ตามรูปด้านล่างนี้



หรือ URL - <https://fvc.foqus.vc/registration/>

สิ่งที่แนบมาด้วย 5

ทั้งนี้การลงทะเบียนสามารถใช้คอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะ (Computer) โน้ตบุ๊ก (Notebook) แท็บเล็ต (Tablet) และสมาร์ทโฟน (Smartphone) ที่มีกล้องถ่ายรูป ลงทะเบียนผ่านเว็บเบราว์เซอร์ (Web Browser) ได้แก่ Google Chrome, Safari หรือ internet Explorer โดยรองรับทั้งระบบปฏิบัติการ IOS และ Android (ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาขั้นตอนการลงทะเบียน และการเข้าร่วมประชุมได้ที่ “คู่มือการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์” (สิ่งที่แนบมาด้วย 11) หรือบนเว็บไซต์ www.filtervision.co.th

3.2 เมื่อเข้าสู่ระบบแล้วให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกรอกข้อมูลตามที่ระบบแสดง (โดยข้อมูลที่กรอกในระบบ ต้องตรงกันกับ ข้อมูล ณ วัน Record Date จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด) เช่น

- เลขทะเบียนผู้ถือหลักทรัพย์
- เลขบัตรประชาชน / เลขหนังสือเดินทาง / เลขทะเบียนนิติบุคคล
- อีเมลที่ใช้สำหรับการรับ WebLink ในการเข้าสู่การประชุม e-EGM ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) สำหรับการเข้าร่วมประชุม e-EGM
- หมายเลขโทรศัพท์
- แนบเอกสารตามข้อ 1 (เอกสารที่ผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแสดงในการลงทะเบียนประชุมอิเล็กทรอนิกส์)

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง

บริษัทขอให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะลงทะเบียนผ่านระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดำเนินการตามรายละเอียดระบุไว้ข้างต้น ภายในวันที่ 5 สิงหาคม 2568 เพื่อให้บริษัทมีระยะเวลาในการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นไปอย่างถูกต้อง

ผู้ถือหุ้นที่ไม่ประสงค์เข้าร่วมประชุม และจะแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะ

บริษัทขอให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะมอบฉันทะลงทะเบียนผ่านระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดำเนินการตามรายละเอียดการมอบฉันทะที่ระบุไว้ข้างต้น ภายในวันที่ 5 สิงหาคม 2568 เพื่อให้บริษัทมีระยะเวลาในการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นไปอย่างถูกต้อง

ผู้ถือหุ้นที่ไม่ประสงค์เข้าร่วมประชุม และมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท

ผู้ถือหุ้นที่ไม่ประสงค์เข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-EGM) บริษัทขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ ได้แก่ นายเกียรติพร ศิริชัยสกุล เพื่อเข้าร่วมประชุมแทน โดยลงทะเบียนผ่านระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามรายละเอียดการมอบฉันทะที่ระบุไว้ข้างต้น ภายในวันที่ 5 สิงหาคม 2568 เพื่อให้บริษัทมีระยะเวลาในการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นไปอย่างถูกต้อง

สิ่งที่แนบมาด้วย 5

3.3 ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนยืนยันตัวตนผ่านระบบ ทางบริษัทดำเนินการตรวจสอบความถูกต้อง และจะแจ้งผลการลงทะเบียน โดยเมื่อผ่านการตรวจสอบสิทธิแล้ว ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะจะได้รับอีเมลแจ้ง รายละเอียด ดังนี้

- ชื่อผู้ใช้ (Username) และ รหัสผ่าน (Password)
- WebLink ในการเข้าสู่ระบบการประชุม e-EGM
- คู่มือการใช้งานระบบ

ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ สามารถเริ่ม Log in เข้าสู่ระบบได้ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ตั้งแต่เวลา 12.00 น. เป็นต้นไป

หมายเหตุ

- ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะมอบฉันทะ โปรดกรอกรายละเอียดพร้อมลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะผ่านช่องทางได้ดังต่อไปนี้
 1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ก ข หรือ ค (สิ่งที่แนบมาด้วย 7) ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุมฯ ฉบับนี้ หรือ
 2. ดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ (แบบ ก หรือ แบบ ข) บนเว็บไซต์ www.filtervision.co.th
 3. ติดต่อ e-mail : cs@filtervision-thai.com
- สำหรับการมอบฉันทะดังกล่าวข้างต้นบริษัทขอสงวนสิทธิ์ไม่รับการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมในกรณีที่อัปโหลดเอกสารเข้าระบบล่าช้ากว่ากำหนดเวลาที่ระบุไว้
- ขอให้ท่านศึกษาคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุมที่บริษัทได้ส่งให้ท่านทางอีเมล (e-mail) โดยละเอียด ทั้งนี้ ระบบจะเปิดให้ท่านลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้า 2 ชั่วโมง ก่อนเริ่มการประชุม อย่างไรก็ตาม การถ่ายทอดสดการประชุมจะเริ่มในเวลา 14.00 น. เท่านั้น
- บริษัทสงวนสิทธิ์การให้ชื่อผู้เข้าใช้งาน (Username) และรหัสผ่าน (Password) กับผู้อื่น และในกรณีที่ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) สูญหาย หรือยังไม่ได้รับแจ้งจากทางบริษัท กรุณาติดต่อ Quidlab โดยทันทีผ่านช่องทาง ดังต่อไปนี้
 - ทางโทรศัพท์หมายเลข 02-013-4322 หรือ 080-008-7616
 - ทางอีเมล info@quidlab.com
- กรณีที่ท่านประสบปัญหาทางด้านเทคนิคในการใช้ระบบการประชุม (e-Meeting) ก่อนการประชุม หรือระหว่างการประชุม กรุณาติดต่อ Quidlab ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบการประชุม (e-Meeting) ของบริษัท โดยจะระบุช่องทางการติดต่อ Quidlab ไว้ในอีเมลที่ได้ส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ให้ท่าน

สิ่งที่แนบมาด้วย 5

4. การออกเสียงลงคะแนนและวิธีนับคะแนน

1. หนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง
2. ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ก หรือ แบบ ข ต้องออกเสียงลงคะแนนเพียงอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง โดยไม่สามารถแบ่งแยกคะแนนเสียงในแต่ละวาระ
3. ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นซึ่งใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ค สามารถแบ่งแยกคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้
4. กรณีที่ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ ให้ผู้รับมอบฉันทะมาประชุมแทน ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนตนได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร โดยไม่ได้ระบุงการลงคะแนนเสียงในหนังสือมอบฉันทะ การออกเสียงลงคะแนนจะใช้วิธีเดียวกับผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง
5. กรณีที่ผู้มอบฉันทะ ได้มีคำสั่งระบุงการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระมาในหนังสือมอบฉันทะแล้ว บริษัทจะบันทึกคะแนนเสียงตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะตั้งแต่บริษัทตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร และทำการลงทะเบียนให้ผู้เข้าร่วมประชุม
6. ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ดำเนินการประชุมจะสอบถามว่ามีผู้ใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงหรือไม่ ระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะเปิดให้ผู้เข้าร่วมประชุมลงคะแนนเสียงโดยกดปุ่ม “” โดยการลงคะแนนเสียงมีให้เลือก 3 ตัวเลือก ได้แก่ “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง” และกดปุ่ม “ส่ง (Send)” โดยการลงคะแนนเสียงจะต้องทำภายในระยะเวลาที่กำหนด หากผู้เข้าร่วมประชุมไม่ได้ลงคะแนนเสียงภายในระยะเวลาที่กำหนดจะถือว่าผู้เข้าร่วมประชุมดังกล่าวมีมติอนุมัติ (เห็นด้วย) ตามที่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณา ทั้งนี้ หากกำหนดเวลาลงคะแนนในวาระนั้น ๆ ยังมีอยู่ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถกลับไปแก้ไขคะแนนเสียงภายในเวลาที่ระบบกำหนดได้ โดยในการนับคะแนนเสียงในวาระเหล่านี้ บริษัทจะใช้วิธีหักคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดและส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย
7. ก่อนลงมติในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้เข้าร่วมประชุมคลิกที่เมนู “ พิมพ์คำถาม” โดยท่านสามารถพิมพ์ข้อความเพื่อสอบถามทางบริษัทผ่านช่องทางแชตนี้ และหากพิมพ์คำถามของท่านเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้ท่านคลิก “ส่ง (Send)” เพื่อส่งคำถามของท่านมายังบริษัท กรณีประสงค์ถามคำถามโดยการเปิดไมค์และภาพ ให้ท่านคลิกที่เมนู “ ยกมือ” เมื่อถึงคิวถามคำถาม บริษัทจะเรียกชื่อผู้ถือหุ้น ขอให้ท่านเปิดไมค์และภาพเพื่อถามคำถามด้วยตัวท่านเอง
8. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
 - 1) กรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
 - 2) กรณีอื่น ๆ ซึ่งมีกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดไว้แตกต่างจากกรณีปกติ มติของที่ประชุมจะเป็นไปตามกฎหมาย หรือข้อบังคับนั้นกำหนด โดยผู้ดำเนินการประชุมจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบก่อนการลงคะแนนในแต่ละวาระดังกล่าว
 - 3) หากคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด
 - 4) ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะใดมีส่วนได้ส่วนเสียเป็นพิเศษในเรื่องใด โดยเฉพาะขอให้งดออกเสียงในเรื่องนั้น
9. การนับคะแนนเสียงจะกระทำทันทีและผู้ดำเนินการประชุมจะแจ้งผลนับคะแนนให้ที่ประชุมทราบทุกวาระ

คำบอกกล่าวคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)
สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
ของ บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ให้ความสำคัญต่อการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลของท่านตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (“พระราชบัญญัติฯ”) บริษัทจึงได้จัดทำคำบอกกล่าวคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) ฉบับนี้ขึ้น เพื่อแจ้งให้ท่านทราบถึงวิธีการที่บริษัทปฏิบัติต่อข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติฯ และนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โดยมีเนื้อหาสำคัญดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทเก็บรวบรวม

บริษัทจะรับและเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลโดยตรงจากผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้รับมอบฉันทะและจากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ซึ่งได้รับมอบหมายจากบริษัทให้ทำหน้าที่นายทะเบียนหุ้นของบริษัท โดยข้อมูลส่วนบุคคลประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้

1.1 ข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไป

- ข้อมูลระบุตัวตน เช่น ชื่อ นามสกุล หมายเลขบัตรประชาชน วันเดือนปีเกิด เพศ เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น จำนวนหุ้น
- ข้อมูลการติดต่อ เช่น ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ เบอร์โทรศัพท์มือถือ อีเมล เป็นต้น
- ข้อมูลอื่น ๆ เช่น ข้อมูลภาพนิ่งหรือภาพเคลื่อนไหวและเสียงจากการบันทึกในกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการเตรียมการและการดำเนินการประชุม

1.2 ข้อมูลส่วนบุคคลที่มีความอ่อนไหว เช่น สัญชาติ ศาสนา เป็นต้น

2. วัตถุประสงค์การเก็บรวบรวม การใช้ การเปิดเผย รวมถึงสิทธิต่าง ๆ ของบริษัท

2.1 เพื่อเรียกจัดให้มีและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทรวมถึงกฎหมาย ประกาศ และหลักเกณฑ์ที่ราชการกำหนดเกี่ยวกับการจัดประชุมรวมถึงการจัดทำรายงานการประชุม

2.2 บริษัทอาจเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เช่น ทีมปรึกษาในการจัดประชุมผู้ให้บริการสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

3. สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลมีสิทธิตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติฯ ซึ่งรวมถึงสิทธิในการถอนความยินยอม สิทธิในการขอเข้าถึงและรับข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง สิทธิในการขอให้ลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้โอนข้อมูลส่วนบุคคลตามวิธีที่กฎหมายกำหนด สิทธิร้องเรียนและสิทธิในการคัดค้านการเก็บรวบรวม ใช้งาน หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลเกี่ยวกับตน

สิ่งที่แนบมาด้วย 6**4. ระยะเวลาในการเก็บข้อมูลส่วนบุคคล**

บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลตามข้อ 1 ตลอดระยะเวลาตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดและ/หรือตามความจำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามข้อ 2

5. วิธีการติดต่อ

ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเกี่ยวกับการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลของท่าน การใช้สิทธิของท่าน หรือมีข้อร้องเรียนใด ๆ ท่านสามารถติดต่อบริษัทได้ตามช่องทางดังต่อไปนี้

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

โทรศัพท์ : 02-518-2729 ต่อ 649

e-mail : cs@filtervision-thai.com

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Affix 20 Baht duty stamp)

หนังสือมอบฉันทะ (แบบ ก.)
Proxy (Form A.)

เขียนที่
Written at
วันที่ เดือน พ.ศ.
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
Residing at No. Road Tambol/Subdistrict
อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Amphur/District Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
being a shareholder of Filter Vision Public Company Limited
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้
holding a total of shares and having the right to vote equal to votes, as follows:
☐ หุ้นสามัญ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
ordinary share shares and having the right to vote equal to votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
preference share shares and having the right to vote equal to votes

(3) ขอมอบฉันทะให้
hereby appoint

☐ 1. ชื่อ นายเกียรติพร ศิริชัยสกุล อายุ 56 ปี อยู่บ้านเลขที่ 568/8
Name Mr. Kiattiporn Sirichaisakul age 56 years, residing at No. 568/8
ถนน พระรามที่ 4 ตำบล/แขวง มหาพฤฒาราม อำเภอ/เขต บางรัก
Road Rama 4 Tambol/Subdistrict Maha Phruettharam Amphur/District Bang Rak
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10500 หรือ
Province Bangkok Postal Code 10500 or

☐ 2. ชื่อ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
Name age years, residing at No.
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
Road Tambol/Subdistrict Amphur/District
จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ
Province Postal Code or

☐ 3. ชื่อ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
Name age years, residing at No.
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
Road Tambol/Subdistrict Amphur/District
จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น. ด้วยรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยจะดำเนินการถ่ายทอดจากห้องประชุมของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา สถานที่ และวิธีการอื่นด้วย

Anyone of the above as my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No.1/2025 to be held on 8 August 2025 at 2.00 p.m. in the form of electronic meeting. The Meeting will be broadcast from the meeting room of Filter Vision Public Company Limited at 95 Soi Ramintra 117, Ramintra Road, Minburi, Minburi, Bangkok or as will be changed to another date, place, or other methods.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำให้ในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

All acts undertaken by the proxy holder at the meeting, shall be deemed as if they have been undertaken by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Proxy Grantor
()

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy Holder
()

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy Holder
()

หมายเหตุ / Remark

ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The shareholder appointing proxy holder must authorize only one proxy holder to attend and vote at the meeting and may not split the number of shares to several proxy holders for splitting votes.

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Affix 20 Baht duty stamp)

หนังสือมอบฉันทะ (แบบ ข.)
Proxy (Form B.)

เขียนที่.....
Written at
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I/We..... Nationality
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
Residing at No. Road Tambol/Subdistrict
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Amphur/District Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
being a shareholder of Filter Vision Public Company Limited
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้
holding a total of shares and having the right to vote equal to votes, as follows:
☐ หุ้นสามัญ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
ordinary share shares and having the right to vote equal to votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ..... หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
preference share shares and having the right to vote equal to votes

(3) ขอมอบฉันทะให้
Hereby appoint
☐ 1. ชื่อ..... นายเกียรติพร ศิริชัยสกุล..... อายุ..... 56..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 568/8
Name Mr. Kiattiporn Sirichaisakul age 56 years, residing at No. 568/8
ถนน..... พระรามที่ 4..... ตำบล/แขวง..... มหาพฤฒาราม..... อำเภอ/เขต..... บางรัก.....
Road Rama 4 Tambol/Subdistrict Maha Phruettharam Amphur/District Bang Rak
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10500..... หรือ
Province Bangkok Postal Code 10500 or

☐ 2. ชื่อ..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
Name age years, residing at No.
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Subdistrict Amphur/District
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หรือ
Province Postal Code or

☐ 3. ชื่อ..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
Name age years, residing at No.
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Subdistrict Amphur/District
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น. ด้วยรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยจะดำเนินการถ่ายทอดจากห้องประชุมของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา สถานที่ และวิธีการอื่นด้วย

Anyone of the above as my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No.1/2025 to be held on 8 August 2025 at 2.00 p.m. in the form of electronic meeting. The Meeting will be broadcast from the meeting room of Filter Vision Public Company Limited at 95 Soi Ramintra 117, Ramintra Road, Minburi, Minburi, Bangkok or as will be changed to another date, place, or other methods.

- (4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy holder to vote on my/our behalf in this meeting as follows:

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวลต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”)

Agenda Item 1 To consider and approve the transaction of Acquisition of WIE Ordinary Shares.

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- ☐ เห็นด้วย/Approve ☐ ไม่เห็นด้วย/Disapprove ☐ จดออกเสียง/Abstain

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

Agenda Item 2 To consider and approve the increase in the Company's registered capital and amend Clause 4 of the Company's Memorandum of Association.

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- ☐ เห็นด้วย/Approve ☐ ไม่เห็นด้วย/Disapprove ☐ จดออกเสียง/Abstain

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

Agenda Item 3 To consider and approve the allocation of newly issued ordinary shares.

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- ☐ เห็นด้วย/Approve ☐ ไม่เห็นด้วย/Disapprove ☐ จดออกเสียง/Abstain

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda Item 4 Other businesses (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- ☐ เห็นด้วย/Approve ☐ ไม่เห็นด้วย/Disapprove ☐ จดออกเสียง/Abstain

- (5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

The proxy holder's vote in any agenda, which is not in accordance with my/our intention as specified in this Proxy, shall be deemed invalid and shall not be treated as my/our vote, as shareholder.

- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case that I/we have not specified my/our voting intention in any agenda or not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy holder shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she deems appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

All acts undertaken by the proxy holder at the meeting, except where the proxy holder does not vote according to my/our intention as specified herein, shall be deemed as if they have been undertaken by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Proxy Grantor
()

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy Holder
()

หมายเหตุ / Remark

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The shareholder appointing proxy holder must authorize only one proxy holder to attend and vote at the meeting as a whole or individually and may not split the number of shares to several proxy holders for splitting votes.

2. วาระเลือกตั้งกรรมการสามารถเลือกตั้งกรรมการทั้งชุดหรือเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

In the agenda for election of directors, directors may be elected as a whole or individually.

3. ในกรณีที่มีวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

If there is any other agenda to be considered in the meeting other than to those specified above, the attached Supplement to Proxy Form B. shall be used.

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

Supplement to Proxy Form B.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)

The appointment of proxy holder by the shareholder of Filter Vision Public Company Limited

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น ด้วยรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยจะดำเนินการถ่ายทอดจากห้องประชุมของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา สถานที่ และวิธีการอื่นด้วย

At the Extraordinary General Meeting of Shareholders No.1/2025 to be held on 8 August 2025 at 2.00 p.m. in the form of electronic meeting. The Meeting will be broadcast from the meeting room of Filter Vision Public Company Limited at 95 Soi Ramintra 117, Ramintra Road, Minburi, Minburi, Bangkok or as will be changed to another date, place, or other methods.

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Item

Subject :

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- ☐ เห็นด้วย/Approve ☐ ไม่เห็นด้วย/Disapprove ☐ งดออกเสียง/Abstain

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Item

Subject :

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- ☐ เห็นด้วย/Approve ☐ ไม่เห็นด้วย/Disapprove ☐ งดออกเสียง/Abstain

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Item

Subject :

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- ☐ เห็นด้วย/Approve ☐ ไม่เห็นด้วย/Disapprove ☐ งดออกเสียง/Abstain

วาระที่.....เรื่อง.....

Agenda Item

Subject :

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- ☐ เห็นด้วย/Approve ☐ ไม่เห็นด้วย/Disapprove ☐ งดออกเสียง/Abstain

แบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.
(แบบที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น)
Form of Proxy, Form C
(This form is used only if the shareholder is an offshore investor and appointed a custodian in Thailand)

เขียนที่.....
Written at
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year

- (1) ข้าพเจ้า.....
I/We
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
Located at Road Tambol/Subdistrict
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
Amphur/District Province Postal Code
ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ.....
As a custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
being a shareholder of Filter Vision Public Company Limited
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง ดังนี้
holding a total of shares and having the right to vote equal to votes, as follows:
☐ หุ้นสามัญ.....หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง
ordinary share shares and having the right to vote equal to votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ.....หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง
preference share shares and having the right to vote equal to votes

- (2) ขอมอบฉันทะให้
Hereby appoint
☒ 1. ชื่อ.....นายเกียรติพร ศิริชัยสกุล.....อายุ.....56.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....568/8
Name Mr. Kiattiporn Sirichaisakul age 56 years, residing at No. 568/8
ถนน.....พระรามที่ 4.....ตำบล/แขวง.....มหาพฤฒาราม.....อำเภอ/เขต.....บางรัก
Road Rama 4 Tambol/Subdistrict Maha Phruettharam Amphur/District Bang Rak
จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....รหัสไปรษณีย์.....10500.....หรือ
Province Bangkok Postal Code 10500 or
☐ 2. ชื่อ.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....
Name age years, residing at No.
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Subdistrict Amphur/District
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ
Province Postal Code or
☐ 3. ชื่อ.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....
Name age years, residing at No.
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Subdistrict Amphur/District
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น. ด้วยรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยจะดำเนินการถ่ายทอดจากห้องประชุมของบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา สถานที่ และวิธีการอื่นด้วย

Anyone of the above as my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No.1/2025 to be held on 8 August 2025 at 2.00 p.m. in the form of electronic meeting. The Meeting will be broadcast from the meeting room of Filter Vision Public Company Limited at 95 Soi Ramintra 117, Ramintra Road, Minburi, Minburi, Bangkok or as will be changed to another date, place, or other methods.

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้

In this Meeting, I/we grant my/our proxy holder to attend the Meeting and vote on my/our behalf as follows:

☐ มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

Grant proxy holder the total amount of shareholding and having the right to vote

☐ มอบฉันทะบางส่วน คือ

Grant partial shares of

☐ หุ้นสามัญ หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ เสียง
Ordinary shares shares and having the right to vote votes

☐ หุ้นบุริมสิทธิ หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้.....เสียง
Preference shares shares and having the right to vote votes.

รวมสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ทั้งหมด เสียง

The total rights to votes votes

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

In this Meeting, I/we grant my/our proxy to vote on my/our behalf as follows:

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”)

Agenda Item 1 To consider and approve the transaction of Acquisition of WIE Ordinary Shares.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-

☐ เห็นด้วย..... เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย..... เสียง ☐ งดออกเสียง..... เสียง
Approve votes Disapprove votes Abstain votes

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

Agenda Item 2 To consider and approve the increase in the Company's registered capital and amend Clause 4 of the Company's Memorandum of Association.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-

☐ เห็นด้วย..... เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย..... เสียง ☐ งดออกเสียง..... เสียง
Approve votes Disapprove votes Abstain votes

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

Agenda Item 3 To consider and approve the allocation of newly issued ordinary shares.

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- | | | |
|--|---|--|
| ☐ เห็นด้วย..... เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย..... เสียง | ☐ งดออกเสียง..... เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda Item 4 Other businesses (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To have the proxy holder consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To have the proxy holder vote as per my/our intention as follows:-
- | | | |
|--|---|--|
| ☐ เห็นด้วย..... เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย..... เสียง | ☐ งดออกเสียง..... เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น

Voting of the proxy holder in any agenda that is not as specified in this proxy shall be considered as invalid and shall not be considered my/our voting as a shareholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention in any agenda or not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy holder shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any act performed by the proxy holder at said meeting, except in case that the proxy holder does not vote as I/we specifies in the proxy form, shall be deemed as having been performed by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Proxy Grantor
()

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy Holder
()

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy Holder
()

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy Holder
()

ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ

นายเกียรติพร ศิริชัยสกุล

อายุ 56 ปี

ตำแหน่งปัจจุบัน กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

วันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 26 เมษายน 2555

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการบริษัท 13 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ไม่มี

ที่อยู่ เลขที่ 95 ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

คุณวุฒิการศึกษาปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรมสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 50/2006



ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

บริษัทจดทะเบียน

2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ/กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท กรุงเทพประกันสุขภาพ จำกัด (มหาชน)
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ/ กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน)
2552 – 2558	กรรมการ	บริษัท โรงพยาบาลปิยะเวท จำกัด (มหาชน)
2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ/ กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไมต้าลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)

กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

2557 – 2560	กรรมการ	บริษัท มาลาดี จำกัด
2535 – ปัจจุบัน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	สำนักงานบัญชีไฟเนอร์

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา ไม่มี

กิจการที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีสภาพเป็นการแข่งขันทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มี

การมี/ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในทุกวาระ ไม่มี

การเข้าร่วมประชุมในปี 2567	คณะกรรมการบริษัท :	5 ครั้ง จากจำนวน 5 ครั้ง คิดเป็น 100%
	คณะกรรมการตรวจสอบ :	4 ครั้ง จากจำนวน 4 ครั้ง คิดเป็น 100%
	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง :	1 ครั้ง จากจำนวน 1 ครั้ง คิดเป็น 100%
	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน :	2 ครั้ง จากจำนวน 2 ครั้ง คิดเป็น 100%

นิตยการการอิสระ

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้หากคณะกรรมการกำกับตลาดทุน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้มีประกาศปรับปรุง/แก้ไขเพิ่มเติม/ผ่อนปรนหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการอิสระก็ให้ถือปฏิบัติตามได้ในภายหลัง

ข้อบังคับของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 2 การออกหุ้นและการโอนหุ้น

ข้อ 4. หุ้นของบริษัทเป็นหุ้นสามัญชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น โดยมีมูลค่าหุ้นละเท่า ๆ กัน
หุ้นทุกหุ้นของบริษัทต้องชำระค่าหุ้นเป็นเงินครั้งเดียวจนเต็มมูลค่า และ/หรือเป็นหุ้นที่ชำระค่าหุ้นด้วยทรัพย์สินอื่นนอกจากตัวเงิน หรือให้ใช้สิทธิในงานวรรณกรรม ศิลปะ หรือวิทยาศาสตร์ สิทธิบัตรเครื่องหมายการค้า แบบหรือหุ่นจำลอง แผนผัง สูตร หรือกรรมวิธีลับใด ๆ หรือให้ให้ใช้ข้อสนเทศเกี่ยวกับประสบการณ์ทางอุตสาหกรรม การพาณิชย์ หรือวิทยาศาสตร์
หุ้นของบริษัทจะแบ่งแยกมิได้ ถ้าบุคคลตั้งแต่สอง (2) คนขึ้นไปถือหุ้นหรือจองซื้อร่วมกัน ต้องตั้งให้คนใดคนหนึ่ง ในบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้จองหุ้น แล้วแต่กรณี
บริษัทอาจออกหุ้นกู้ หรือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือหุ้นบุริมสิทธิ รวมทั้งหลักทรัพย์อื่นใดตามกฎหมาย ว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเสนอขายหลักทรัพย์เหล่านั้นแก่ประชาชน หรือบุคคลใดรวมทั้งผู้ถือหุ้นของบริษัท
บริษัทอาจแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหุ้นสามัญได้ ทั้งนี้ ให้ดำเนินการภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 5. ในการชำระค่าหุ้น ผู้จองหุ้นหรือผู้ซื้อผู้ถือหุ้นจะขอหักกลบลบหนี้ใด ๆ กับบริษัทไม่ได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทปรับโครงสร้างหนี้โดยการออกหุ้นใหม่เพื่อชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามโครงการแปลงหนี้เป็นทุน ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนน
การออกหุ้นเพื่อชำระหนี้และโครงการแปลงหนี้เป็นทุนตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

ข้อ 6. บริษัทจะออกใบหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในสอง (2) เดือน นับแต่วันที่นายทะเบียนรับจดทะเบียนบริษัท หรือนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินค่าหุ้นครบถ้วนในกรณีจำหน่ายหุ้นออกใหม่ภายหลังจดทะเบียนบริษัท
ใบหุ้นของบริษัททุกใบจะต้องมีการลงหรือพิมพ์ลายมือชื่อไว้อย่างน้อยหนึ่ง (1) คน อย่างไรก็ตาม กรรมการอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหุ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ลงหรือพิมพ์ลายมือชื่อแทนก็ได้ ซึ่งการลงหรือพิมพ์ลายมือชื่อดังกล่าวนั้นให้เป็นไปตามที่นายทะเบียนหุ้นกำหนด
ในกรณีที่บริษัทมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัท วิธีปฏิบัติที่เกี่ยวกับงานทะเบียนของบริษัทให้เป็นไปตามที่นายทะเบียนหุ้นกำหนด

ข้อ 7. หุ้นของบริษัทสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่การโอนหุ้นนั้นเป็นเหตุให้มีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทยถือหุ้นอยู่ในบริษัทมีจำนวนมากกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49%) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด การโอนหุ้นรายใดที่จะทำให้อัตราส่วนการถือหุ้นของบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทยของบริษัทเกินอัตราส่วนข้างต้นบริษัทมีสิทธิปฏิเสธการโอนหุ้นของบริษัทรายนั้นได้

ข้อ 8. ถ้าบุคคลหลายคนมีชื่อเป็นผู้จองซื้อหุ้นหรือผู้ถือหุ้นในหุ้นเดียวหรือหลายหุ้นร่วมกัน บุคคลเหล่านั้นจะต้องรับผิดชอบร่วมกันในการส่งใช้เงินค่าหุ้นและเงินที่สูงกว่ามูลค่าหุ้น และต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือมอบไว้แก่นายทะเบียนหุ้นว่าได้ตกลงกันแต่งตั้งให้บุคคลใดในจำนวนนั้นเพียงบุคคลเดียวเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหุ้นหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี ในกรณีที่ไม่มีกรรมการแต่งตั้งดังกล่าว บริษัทจะถือว่าบุคคลซึ่งมีชื่ออยู่ในใบหุ้นก่อนคนอื่นเป็นผู้ใช้สิทธิดังกล่าวแต่ผู้เดียว

สิ่งที่แนบมาด้วย 10

ข้อ 9. ภายใต้บังคับของข้อ 7 ของข้อบังคับฉบับนี้ การโอนหุ้นย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหุ้นโดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหุ้นให้แก่ผู้รับโอน

การโอนหุ้นใช้ยันบริษัทได้เมื่อบริษัทได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนโอนหุ้นแล้ว และใช้ยันบุคคลภายนอกได้เมื่อบริษัทได้ลงทะเบียนการโอนหุ้นแล้ว

บริษัทเมื่อได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนโอนหุ้นแล้ว หากบริษัทเห็นว่าการโอนหุ้นนั้น ถูกต้องตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท ให้บริษัทลงทะเบียนโอนหุ้นภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่รับคำร้องขอหรือหากเห็นว่าการโอนหุ้นนั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้บริษัทแจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องขอภายในเจ็ด (7) วัน

กรณีผู้รับโอนหุ้นประสงค์จะได้ใบหุ้นใหม่ ให้ร้องขอต่อบริษัทโดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหุ้น และมีพยานหนึ่ง (1) คน ลงลายมือชื่อรับรองพร้อมกันกับใบหุ้นเดิมให้แก่บริษัท ให้บริษัทลงทะเบียนการโอนหุ้นภายในเจ็ด (7) วัน และออกใบหุ้นให้ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่วันที่รับคำร้องขอ

เมื่อหุ้นของบริษัทได้รับการจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยการโอนหุ้นนั้นให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 10. ใบหุ้นฉบับใดลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้ถือหุ้นอาจขอให้บริษัทออกใบหุ้นใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยเวนคืนใบหุ้นเดิม ในกรณีนี้ให้บริษัทออกใบหุ้นใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นใหม่ภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่รับคำขอในกรณีที่ใบหุ้นสูญหาย หรือถูกทำลาย ผู้ถือหุ้นจะต้องนำหลักฐานการแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนมาแสดงแก่บริษัทให้บริษัทออกใบหุ้นใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในสิบสี่ (14) วัน นับแต่วันที่รับคำขอและผู้ถือหุ้นได้แสดงหลักฐานดังกล่าวข้างต้นต่อบริษัท

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นตายหรือล้มละลาย บุคคลผู้มีสิทธิจะได้หุ้นนั้นหากนำใบหุ้นมาเวนคืนพร้อมกับหลักฐานที่ขอด้วยกฎหมายมาแสดงแก่บริษัทครบถ้วนแล้ว บริษัทจึงจะลงทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้น และออกใบหุ้นใหม่ให้ภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่วันที่ได้หลักฐานดังกล่าว

บริษัทอาจเรียกค่าธรรมเนียมในการออกใบหุ้นใหม่แทนใบหุ้นที่สูญหาย ลบเลือนหรือชำรุดหรือในการที่ผู้ถือหุ้นขอสำเนาทะเบียนผู้ถือหุ้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนพร้อมค่าธรรมเนียมของบริษัทได้ตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 11. ห้ามมิให้บริษัทเป็นเจ้าของหุ้น หรือรับจำนำหุ้นของบริษัทเอง เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1) บริษัทอาจซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงไม่เห็นด้วยกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งแก้ไขข้อบังคับของบริษัทเกี่ยวกับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน และสิทธิในการรับเงินปันผลซึ่งผู้ถือหุ้นเห็นว่าตนไม่ได้รับความเป็นธรรม

(2) บริษัทขอซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงิน เมื่อบริษัทมีกำไรสะสมและสภาพคล่องส่วนเกิน และการซื้อหุ้นคืนนั้นไม่เป็นเหตุให้บริษัทประสบปัญหาทางการเงิน

การซื้อหุ้นของบริษัทคืน ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทซื้อหุ้นคืนในจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละสิบ (10%) ของทุนชำระแล้ว ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท

หุ้นที่บริษัทถืออยู่นั้นจะไม่นับเป็นองค์ประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน และสิทธิในการรับเงินปันผล

การซื้อหุ้นของบริษัทคืน การจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืน และการตัดหุ้นที่ซื้อคืน บริษัทต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 12. บริษัทอาจปิดงดรับลงทะเบียนการโอนหุ้นในระหว่างยี่สิบเอ็ด (21) วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้งก็ได้ โดยประกาศให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ณ สำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขาของบริษัททุกแห่งไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วันก่อนวันปิดงดรับลงทะเบียนการโอนหุ้น

หมวดที่ 3 การออกหลักทรัพย์ การเสนอขาย และการโอนหลักทรัพย์

ข้อ 13. การออกหลักทรัพย์ การเสนอขาย และการโอนหลักทรัพย์ต่อประชาชนทั่วไป ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การโอนหลักทรัพย์อื่นตามที่ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนไว้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตลาดรองอื่น นอกเหนือจากหุ้นสามัญ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

คำว่า "หลักทรัพย์" ให้หมายถึงหลักทรัพย์ตามนิยามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมวดที่ 4 คณะกรรมการ

ข้อ 14. คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อยห้า (5) คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด

ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัดอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของผู้อื่นก็ตาม เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้งกรรมการนั้น

ในการดำเนินกิจการของบริษัท กรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทและมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ให้กรรมการแจ้งให้บริษัททราบโดยมิชักช้า ในกรณีที่กรรมการมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม ในสัญญาใด ๆ ที่บริษัททำขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี หรือถือหุ้นหรือหุ้นกู้ในบริษัทและบริษัทในเครือ โดยระบุจำนวนทั้งหมดที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในระหว่างรอบปีบัญชี

ข้อ 15. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่ง (1) หุ้นต่อหนึ่ง (1) เสียง
- (2) ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลไป
- (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ข้อ 16. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสาม (1/3) ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกแบ่งออกให้ตรงเป็น (3) ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3)

กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ข้อ 17. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและลงมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์และจะกำหนดไว้เป็นคราว ๆ ไป หรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้ และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยง และสวัสดิการต่าง ๆ ตามระเบียบของบริษัท

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทอีกต่างหากด้วย

ข้อ 22. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนั้นรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ข้อ 23. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร จะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หรือตำแหน่งอื่นใดที่เห็นสมควรก็ได้และคณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการก็ได้

ถ้าคณะกรรมการเห็นสมควรก็อาจกำหนดให้มีคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่งโดยมีจำนวนตามที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งจะประกอบด้วยประธานกรรมการบริหาร รองประธานกรรมการบริหาร และกรรมการบริหารเพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ กรรมการบริหารมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนและบำเหน็จตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทกำหนดโดยไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของกรรมการบริหารในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์อย่างอื่นในฐานะที่เป็นกรรมการหรือพนักงานของบริษัท

ข้อ 26. กรรมการสอง (2) คนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทจึงจะผูกพันบริษัท

อย่างไรก็ตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการอาจกำหนดและเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

หมวดที่ 5 การประชุมผู้ถือหุ้น

ข้อ 31. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายในสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดของรอบบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากวาระหนึ่งให้เรียกว่า การประชุมวิสามัญ คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้แต่จะต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้น ตามที่บังคับไว้จะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ในกรณีเช่นนี้ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่า การประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุม เพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสามครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับบริษัทข้อ 34 ผู้ถือหุ้นตามวรรคสามต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

ข้อ 32. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นการประชุมด้วยตนเองหรือเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์นั้นให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม และโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันสาม (3) วันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสาม (3) วัน หรือใช้วิธีการโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์แทนตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถจัดประชุมได้ ณ ที่ที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดอื่นทั่วราชอาณาจักร หรือจะกำหนดให้จัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

ข้อ 33. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตน ในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะและจะต้องเป็นไปตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการหรือผู้ที่ประธานกำหนด ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

การมอบฉันทะอาจดำเนินการโดยวิธีการอิเล็กทรอนิกส์แทนได้ โดยใช้วิธีการที่มีความปลอดภัยและเชื่อถือได้ตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด

สิ่งที่แนบมาด้วย 10

ข้อ 34. ในการประชุมผู้ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นการประชุมด้วยตนเองหรือเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คน และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมดและต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การดำเนินการจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วยังถึง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอการประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น มิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า เจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่จำเป็นต้องครบองค์ประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น ให้ประธานกรรมการนั่งเป็นประธานที่ประชุม ถ้าไม่มีประธานกรรมการหรือประธานกรรมการมิได้มาเข้าประชุม ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้ารองประธานกรรมการไม่มี หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ก็ให้ที่ประชุมเลือกตั้งผู้ถือหุ้นคนหนึ่งซึ่งได้เข้าร่วมประชุมเป็นประธาน

ข้อ 35. ในการออกเสียงลงคะแนนให้หุ้นหนึ่ง (1) หุ้นมีเสียงหนึ่ง (1) เสียง
มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น

(ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท

(ค) การทำ แก๊ซ หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน

(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ

(จ) การเพิ่มหรือลดทุนของบริษัทหรือการออกหุ้นกู้

(ฉ) การควบหรือเลิกบริษัท

การออกเสียงลงคะแนนให้กระทำโดยเปิดเผย เว้นแต่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าห้า (5) คนร้องขอก่อนที่จะมีการลงคะแนนและที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้ลงคะแนนลับก็ให้ลงคะแนนลับ ส่วนวิธีการออกเสียงลงคะแนนลับนั้นให้เป็นไปตามที่ประธานในที่ประชุมกำหนด

ข้อ 36. กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำมีดังนี้

- (1) พิจารณารายงานของคณะกรรมการที่เสนอต่อที่ประชุมแสดงถึงผลการดำเนินการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
- (2) พิจารณาและอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา
- (3) พิจารณาจัดสรรเงินกำไร และจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรอง
- (4) พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและกำหนดค่าตอบแทน
- (5) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทน
- (6) กิจการอื่น ๆ

ข้อ 37. ในกรณีที่บริษัทหรือบริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยตามความหมายและหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนแล้วแต่กรณี ให้บริษัทปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

ข้อ 38. ประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีหน้าที่ควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทว่าด้วยการประชุม (ถ้ามี) และให้การประชุมดำเนินไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระ

เมื่อที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระเสร็จแล้ว ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

ในกรณีที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระ และ/หรือ เรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอไม่เสร็จ (แล้วแต่กรณี) และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้คณะกรรมการส่งหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม และให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสาม (3) วันด้วย

ข้อ 39. การวินิจฉัยชี้ขาดหรือลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้กระทำโดยการออกเสียงลงคะแนน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนเป็นเสียงชี้ขาดได้ แม้ว่าจะมิได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทก็ตาม



<https://quidlab.com>



Quidlab E-Meeting & Voting System

คู่มือการใช้งานวิธีการนำเสนอเอกสารเข้าสู่ระบบของควิดแลบ



<https://quidlab.com>

สารบัญ

วิธีการเข้าสู่ระบบ (ล็อกอิน) และ การนำเข้าเอกสารสู่ระบบ (อัปโหลด)	3
บริการให้ความช่วยเหลือทางด้านเทคนิค.....	7
รายงานจุดบกพร่องหรือช่องโหว่ของระบบ	7



<https://quidlab.com>

การแนะนำเบื้องต้น

ผู้ใช้งานไม่จำเป็นต้องติดตั้งโปรแกรมใด ๆ เพื่อเข้าสู่การประชุมและลงคะแนนเสียงผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เนื่องจาก ระบบได้ถูกออกแบบมาให้สามารถเข้าถึงได้โดยผู้ใช้งานทุกกลุ่ม จึงมีวิธีการและรูปแบบที่เรียบง่าย รวดเร็ว สะดวกต่อการใช้งาน แม้ท่านจะไม่มีพื้นฐานทางด้านเทคโนโลยี โดยท่านสามารถเข้าใช้งานได้ทันทีจากทุกอุปกรณ์ ทุกระบบปฏิบัติการ ไม่ว่าจะเป็น มือถือสมาร์ทโฟน, แท็บเล็ต, คอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะ หรือ โน้ตบุ๊ก เพียงแค่ทำการกดเปิดลิงค์ผ่านเบราว์เซอร์ (หน้าตาที่ท่านใช้ในการเข้าหน้าเว็บบนอินเทอร์เน็ต) เช่น กูเกิล โครม, ไมโครซอฟท์ เอจ, แอปเปิล ซาฟารี, ไฟร์ฟอกซ์ หรือ เบราว์เซอร์อื่นๆ ที่มีการอัปเดตเป็นเวอร์ชันปัจจุบัน

ลิงค์ที่อยู่เว็บไซต์หรือคิวอาร์โค้ด (QR Code) ที่ใช้ในการส่งเอกสารเข้าสู่ระบบ จะถูกระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมที่ท่านได้รับ โดยจะมีลักษณะของชื่อ URL คล้ายกับที่อยู่ของเว็บไซต์นี้ : <https://subdomain.quidlab.com/registration/>

วิธีการเข้าสู่ระบบ (ล็อกอิน) และ การนำเข้าเอกสารสู่ระบบ (อัปโหลด)

- เมื่อสแกนคิวอาร์โค้ด (QR Code) หรือ พิมพ์ที่อยู่เว็บไซต์ตามที่ระบุในจดหมายเชิญประชุมฯ ท่านจะถูกนำเข้าสู่หน้าจอ ดังภาพ:



ระบบนำส่งเอกสาร สำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ E-Meeting
Document Registration System for E-Meeting

บริษัท ควิดแลบ จำกัด
 Quidlab Co., Ltd.

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
 The 2024 Annual General Meeting of the Company's shareholders which will be held on Tuesday, 29th April 2025, at 16:00 hrs

[คู่มือภาษาไทย](#)
[English Manual](#)

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์
 Shareholder's Registration No.

เลขประจำตัวประชาชน / ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ / หมายเลขพาสปอร์ต
 ID Card Number / Legal entity registration number / Passport Number

☒ Accept terms

หมายเหตุ : เอกสารลงทะเบียนที่ส่งมาสำหรับการอัปโหลดไฟล์ กรุณาด้วยตนเองหรือมอบอำนาจ สามารถรายละเอียด ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม
 Note: Please refer to invitation letter for meeting to get a list of document to be uploaded in case of coming in person or proxy
 หมายเหตุ : หากต้องการความช่วยเหลือในการส่งเอกสาร กรุณาติดต่อ บริษัท ควิดแลบ จำกัด เบอร์โทร 02-0134322 อีเมล : info@quidlab.com
 Note: If you need assistance submitting document please contact Quidlab at Phone: 02-013-4322 Email : info@quidlab.com

[นโยบายความเป็นส่วนตัว](#) [นโยบายการคุ้มครองข้อมูลและเงื่อนไขการใช้งานของระบบ](#)
[Quidlab Privacy Policy](#) [Data Protection Policy & Terms of use](#)
[นโยบายความปลอดภัยของข้อมูล Quidlab](#)
[Quidlab Information Security Management Policy](#)
 FoQus version 4.0.0 Served from Singapore



<https://quidlab.com>

2. กรอกเลขทะเบียนผู้ถือหลักทรัพย์ และ เลขบัตรประจำตัวประชาชน, ทะเบียนนิติบุคคล หรือ หมายเลขหนังสือเดินทาง โดยข้อมูลจะต้องตรงกับที่ท่านใช้ในการลงทะเบียนการถือหลักทรัพย์ของทางบริษัทที่จัดประชุม
***หากท่านไม่ทราบข้อมูลแนชชั้โปรดติดต่อทางบริษัทที่จัดประชุม หรือ นายทะเบียนหลักทรัพย์ โดยตรง**
3. หลังจากกรอกข้อมูลเรียบร้อยแล้ว กรุณาคลิกเครื่องหมายถูก Accept terms จากนั้นคลิก Submit
4. เมื่อข้อมูลที่ท่านกรอกถูกต้อง หน้าจอจะเข้าสู่หน้าอัปโหลดเอกสารจะปรากฏขึ้นตามภาพนี้



ระบบนำส่งเอกสาร สำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ E-Meeting Document Registration System for E-Meeting

บริษัท ควิดแลบ จำกัด
Quidlab Co., Ltd.

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
The 2024 Annual General Meeting of the Company's shareholders which will be held on Tuesday, 29th April 2025, at 16:00 hrs

[คู่มือภาษาไทย](#)

[English Manual](#)

อีเมล (Email address)

name@example.com

หมายเลขโทรศัพท์ (Phone Number)

Phone Number

เข้าร่วมประชุม (Attend meeting): ☒ มาด้วยตนเอง (Person) ☐ รับมอบฉันทะ (Proxy) ☐ มอบฉันทะให้กรรมการอิสระ (Director Proxy)

ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ ที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

- หนังสือมอบอำนาจหรือหนังสือมอบฉันทะที่ลงลายมือชื่อ
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของผู้มอบฉันทะซึ่งลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

อัปโหลดไฟล์ (Upload files): สามารถแนบได้เฉพาะ jpg, png, gif, pdf เท่านั้น
สามารถแนบได้สูงสุด 5 ไฟล์เท่านั้น (ขนาดไฟล์ไม่เกิน 5MB)

Choose files to upload

Browse files

Submit

หมายเหตุ : เอกสารลงทะเบียนที่ต้องการอัปโหลดไฟล์ กรณีมาด้วยตนเองหรือรับมอบฉันทะ สามารถดูรายละเอียด ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม
Note: Please refer to invitation letter for meeting to get a list of document to be uploaded in case of coming in person or proxy

หมายเหตุ : หากต้องการความช่วยเหลือในการส่งเอกสาร กรุณาติดต่อ บริษัท ควิดแลบ จำกัด เบอร์โทร 02-0134322 อีเมล : info@quidlab.com
Note: If you need assistance submitting document please contact Quidlab at Phone: 02-013-4322 Email : info@quidlab.com

[นโยบายความเป็นส่วนตัว](#) [นโยบายการคุ้มครองข้อมูลและเงื่อนไขการใช้งานของระบบ](#)
Quidlab Privacy Policy, Data Protection Policy & Terms of use

[นโยบายความปลอดภัยของข้อมูล Quidlab](#)
Quidlab Information Security Management Policy

FoQus version 4.0.0 Served from Singapore

Logout



<https://quidlab.com>

5. ใส่ข้อมูลตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ (ข้อมูลเหล่านี้จำเป็นต้องใช้เพื่อการลงทะเบียนสู่ระบบ):
 - a. ที่อยู่อีเมลที่ท่านประสงค์จะใช้ในการรับ “ ชื่อผู้ใช้ และ รหัสผ่าน ” สำหรับเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-meeting)
 - b. หมายเลขโทรศัพท์ในกรณีที่ทางบริษัทมีความจำเป็นต้องติดต่อกลับไปยังท่าน
 - c. เลือกนำเข้าไฟล์เอกสารตามที่ถูกกำหนดไว้ในจดหมายเชิญประชุมฯ
***ข้อกำหนดทางเอกสารที่ต้องใช้ในการยืนยันตัวตนของแต่ละบริษัทอาจมีความแตกต่างกัน ดังนั้นโปรดอ่านอย่างละเอียดก่อนทุกครั้ง**
 - d. ระบบสามารถนำเข้าเอกสาร (อัปโหลด) ได้สูงสุด 5 ไฟล์เอกสารต่อการกดส่ง 1 ครั้ง โดยแต่ละไฟล์เอกสารต้องมีขนาดไม่เกิน 5 MB และจะต้องมีนามสกุลประเภทไฟล์เป็น jpg, png, gif, pdf (ท่านสามารถตรวจสอบนามสกุลไฟล์ได้หลังจกดถ่ายชื่อไฟล์ของท่าน)
 - e. ในกรณีที่ท่านมีความประสงค์จะเข้าร่วมประชุมโดยการมอดินทะ (proxy) ท่านจำเป็นต้องระบุชื่อผู้รับมอดินทะ และเลขประจำตัวประชาชนของผู้รับมอดินทะ รวมถึงเลือกรูปแบบของการมอดินทะว่าเป็นรูปแบบ ก. ข. หรือ ค.
 6. เมื่อขั้นตอนการกรอกข้อมูลเสร็จสิ้น ท่านสามารถนำข้อมูลสู่ระบบได้โดยการกดปุ่มส่ง (submit)
- จะมีข้อความแจ้งผลว่าการส่งเอกสารเรียบร้อยแล้ว



ระบบนำเสนอเอกสาร สำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ E-Meeting Document Registration System for E-Meeting

บริษัท ควิดแล็บ จำกัด
Quidlab Co., Ltd.

การประชุมสามัญประจำปี 2568
The 2024 Annual General Meeting of the Company's shareholders which will be held on Tuesday, 29th April 2025, at 16:00 hrs

[คู่มือภาษาไทย](#)

[English Manual](#)

ส่งเอกสารเรียบร้อยแล้ว Data Registered.

ขณะนี้เอกสารของคุณอยู่ระหว่างการพิจารณา
Your documents are under consideration. Please check again later.

หากการส่งเอกสาร ไม่สำเร็จ ข้อความจะแสดงสาเหตุที่เอกสาร ไม่ผ่าน กรุณาติดต่อบริษัทควิดแล็บ หากท่านไม่เข้าใจในข้อผิดพลาดดังกล่าว





<https://quidlab.com>

7. หลังจากทำการส่งข้อมูลสำเร็จ หน้าต่างตามภาพด้านล่างจะปรากฏขึ้นมา และท่านยังสามารถส่งเอกสารเพิ่มได้ที่ขั้นตอนนี้



ระบบนำส่งเอกสาร สำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ E-Meeting Document Registration System for E-Meeting

บริษัท ควิดแลบ จำกัด
Quidlab Co., Ltd.

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
The 2024 Annual General Meeting of the Company's shareholders which will be held on Tuesday, 29th April 2025, at 16:00 hrs

[คู่มือภาษาไทย](#)
[English Manual](#)

ส่งเอกสารเรียบร้อยแล้ว Data Registered.

ขอเชิญเอกสารของคุณอยู่ระหว่างการพิจารณา
Your documents are under consideration. Please check again later.

คุณสามารถส่งเอกสารเพิ่มเติมได้หากต้องการ
You have already submitted documents, you can add more documents if you wish.

อัปโหลดไฟล์ (Upload files): สามารถแนบได้เฉพาะ jpg, png, gif, pdf เท่านั้น
สามารถแนบได้สูงสุด 5 ไฟล์เท่านั้น (ขนาดไฟล์ไม่เกิน 5MB)

Choose files to upload

Browse files

Submit Documents

หมายเหตุ : เอกสารลงทะเบียนที่ต้องทำการอัปโหลดไฟล์ กรณีมาด้วยตนเองหรือรับมอบฉันทะ สามารถดูรายละเอียด ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม
 Note: Please refer to invitation letter for meeting to get a list of document to be uploaded in case of coming in person or proxy
 หมายเหตุ : หากต้องการความช่วยเหลือในการส่งเอกสาร กรุณาติดต่อ บริษัท ควิดแลบ จำกัด เบอร์โทร 02-0134322 อีเมล : info@quidlab.com
 Note: If you need assistance submitting document please contact Quidlab at Phone: 02-013-4322 Email : info@quidlab.com

[นโยบายความเป็นส่วนตัว](#) [นโยบายการคุ้มครองข้อมูลและเงื่อนไขการใช้งานของระบบ](#)
[Quidlab Privacy Policy, Data Protection Policy & Terms of use](#)

[นโยบายความปลอดภัยของข้อมูล Quidlab](#)
[Quidlab Information Security Management Policy](#)

FoQus version 4.0.0 Served from Singapore

Logout

8. เมื่อการส่งข้อมูลสู่ระบบของท่านเสร็จสิ้น โปรดคลิกปุ่มล็อกเอาท์ (Log-out) ท่านจะได้รับอีเมลยืนยันการส่งเอกสารสำเร็จ
9. หลังจากเอกสารของท่านผ่านการตรวจทานและรับรองจากทางบริษัทแล้ว ท่านจะได้รับอีเมลแจ้งชื่อผู้ใช้งานพร้อมทั้งรหัสผ่าน
- * โปรดแจ้งผู้จัดประชุมหรือทางควิดแลบ หากท่านไม่ได้รับอีเมลภายใน 24 ชั่วโมงก่อนการประชุม หรือ ตามวันเวลาที่ได้ถูกระบุในจดหมายเชิญประชุม


<https://quidlab.com>

10. ในกรณีที่ไฟล์เอกสารของท่านไม่ผ่าน ท่านจะได้รับอีเมลแจ้งสาเหตุจากทางบริษัทผู้จัดประชุม โดยท่านสามารถล็อกอินเข้าสู่ระบบส่งเอกสารและนำส่งไฟล์อีกครั้ง เพื่อนำส่งเอกสารเพิ่มเติมหรือส่งเอกสารที่ได้รับการแก้ไขแล้ว

บริการให้ความช่วยเหลือทางด้านเทคนิค

หากท่านพบปัญหาข้อขัดข้องในเรื่องการใช้งานระบบ E-AGM ท่านสามารถติดต่อบริษัท คิวดิแลบ จำกัด ได้ตามช่องทางดังนี้ หมายเลขโทรศัพท์: +66(0)-2-013-4322 หรือ +66(0)-800-087-616 อีเมล: info@quidlab.com

*เพื่อความรวดเร็วในการให้บริการแก่ท่าน โปรดเตรียมรายละเอียดของปัญหาที่ท่านพบ เช่น ข้อความแจ้งเตือนเหตุขัดข้องที่ท่านได้รับ, ชื่ออุปกรณ์-บราวเซอร์ที่ท่านใช้งาน เป็นต้น

รายงานจุดบกพร่องหรือช่องโหว่ของระบบ

ท่านสามารถส่งอีเมลแจ้งรายละเอียดข้อบกพร่องที่ท่านพบมาที่ info@quidlab.com



คู่มือการใช้งานระบบ E - Meeting บริษัท คิวิดแล็บ จำกัด

ระบบ Conferencing

ตัวเลือกการใช้งานของระบบ สามารถเปลี่ยนแปลงได้

สารบัญ

วิธีการเข้าสู่ระบบ	3
วิธีการใช้งานระบบ	5
เมนูการลงคะแนนเสียง (Vote).....	6
เมนูองค์ประชุมและผลการลงคะแนนเสียง.....	7
เมนู Download เอกสารการประชุม.....	7
การถามคำถาม	8
ถามคำถามโดยการพิมพ์ข้อความ	8
ถามคำถามโดยการเปิดกล่อง - เปิดไมโครโฟน	9
เมนูดาวน์โหลดคู่มือการใช้งานระบบ	10
เมนูออกจากระบบ (Logout).....	10
การตั้งค่า Setting.....	11
การสนับสนุนทางเทคนิค	122
ความต้องการของระบบขั้นต่ำ.....	122
คำถามที่พบบ่อย (FAQ).....	13
คำถามอื่นๆ	14

ระบบการประชุมและการลงคะแนนเสียงออนไลน์ของ บริษัท ควิดแล็บ จำกัด (Quidlab E-meeting & Voting) ไม่ต้องดาวน์โหลด หรือ ติดตั้งแอปพลิเคชันพิเศษใดๆ ซึ่งสามารถใช้งานระบบได้อย่างง่ายดาย โดยท่านสามารถเข้าใช้งานระบบการประชุมผ่านเบราว์เซอร์รุ่นที่อัปเดตล่าสุด เช่น Google Chrome, Microsoft Edge, Apple Safari, Firefox ฯลฯ นอกจากนี้ท่านยังสามารถใช้คอมพิวเตอร์ แท็บเล็ต ทีวี หรือ โทรศัพท์มือถือในการเข้าใช้งานระบบได้อีกด้วย

ท่านจะได้รับอีเมลพร้อมชื่อผู้ใช้และรหัสผ่าน ซึ่งชื่อผู้ใช้และรหัสผ่านนี้ ใช้ได้เฉพาะกับบริษัทที่ระบุไว้ในอีเมลเท่านั้น นอกจากนี้อีเมลยังมีลิงก์สำหรับการเข้าร่วมระบบการประชุม เช่น <https://quidlab.foqus.vc> (ตัวอย่างเท่านั้น)

วิธีการเข้าสู่ระบบ

1. คลิกลิงก์ในอีเมล หรือ พิมพ์ URL ในเบราว์เซอร์ หลังจากนั้นท่านจะเข้าสู่หน้าเว็บไซต์สำหรับเข้าร่วมระบบการประชุม
2. ใส่ชื่อผู้ใช้ และรหัสผ่านของท่านที่ได้รับผ่านทางอีเมล
3. คลิกในช่องสี่เหลี่ยม ☒ Accept Term และกด Log In เพื่อเข้าสู่ระบบ

บริษัท ควิดแล็บ จำกัด
Quidlab Co., Ltd.

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
The 2025 Annual General Meeting of the Company's shareholders which will be held on Tuesday, 29th April 2025, at 16:00 hrs

FOQUS
Quidlab e-Meeting & Voting System

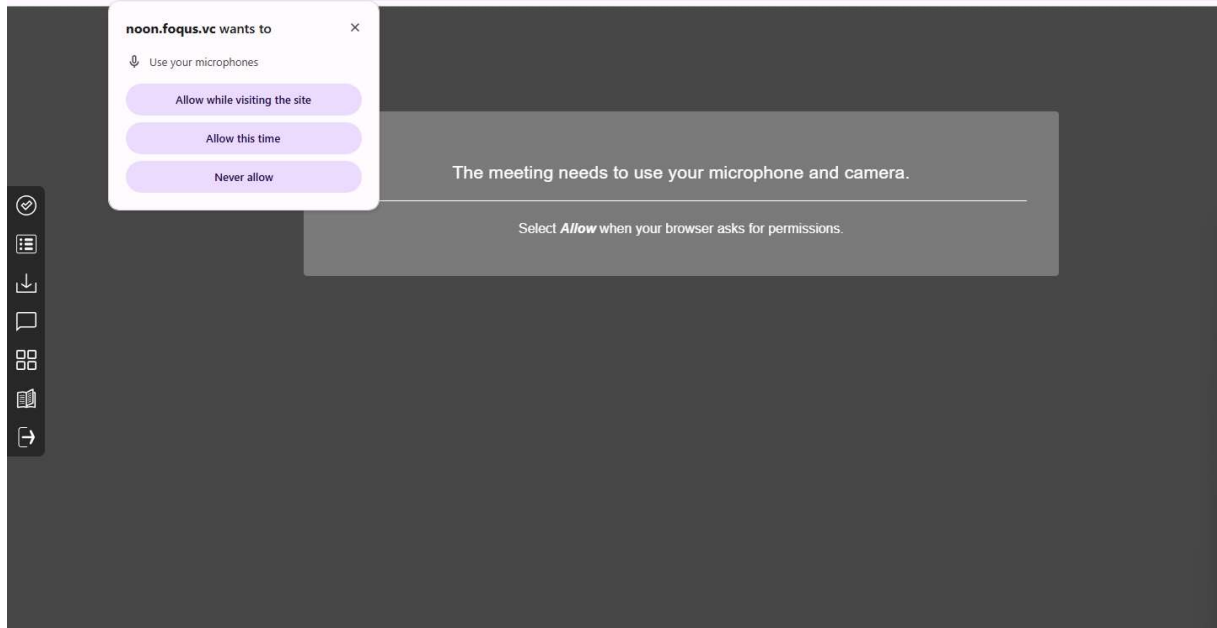
ชื่อผู้ใช้ (Username)
รหัสผ่าน (Password)

☐ Accept terms

การสนับสนุนทางเทคนิค / Technical Support: +66-2-0134322 / +66-80-0087616
FoQus version 4.0.0 Served from Singapore

Terms of use
นโยบายความเป็นส่วนตัว
นโยบายการคุ้มครองข้อมูลและเงื่อนไขการใช้งานของระบบ
Quidlab Privacy Policy, Data Protection Policy & Terms of use
นโยบายความปลอดภัยของข้อมูล Quidlab
Quidlab Information Security Management Policy

4. หากชื่อผู้ใช้และรหัสผ่านถูกต้อง ท่านจะได้รับอนุญาตให้เข้าสู่ระบบการประชุมและหน้าจอจะแสดงผลตามภาพด้านล่างนี้
5. ระบบจะขอให้ท่านกด “อนุญาต” เมื่อเข้าสู่ระบบ หรือ เมื่อเปิดกล้องและไมโครโฟน (หากท่านไม่กดอนุญาต ท่านยังสามารถเข้าร่วมการประชุมได้ แต่คนอื่นอาจไม่ได้ยินเสียง และไม่เห็นท่าน ในกรณีที่ท่านต้องการสอบถามคำถามผ่านการเปิดกล้องและไมโครโฟน



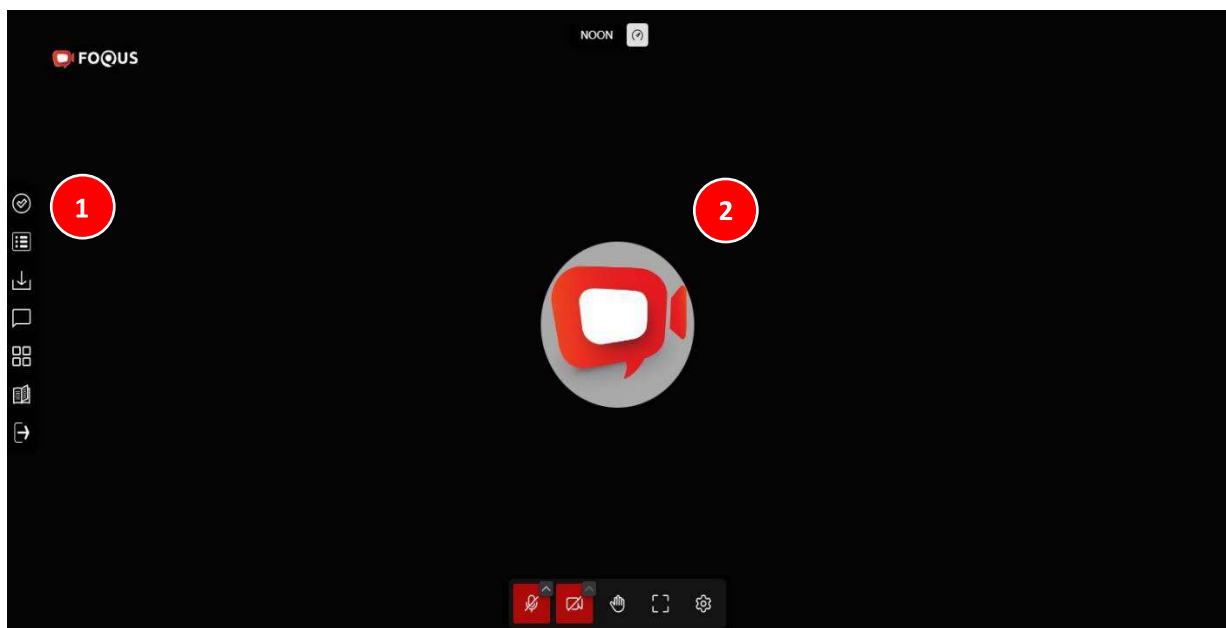
6. เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ท่านจะสามารถเห็นกรรมการบริษัท และท่านอื่นๆ ที่เปิดกล้องอยู่ ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อกำหนดในการประชุม

วิธีการใช้งานระบบ

ระบบการประชุมประกอบไปด้วยฟังก์ชันต่างๆ ซึ่งสามารถใช้งานได้ด้วยการคลิกที่เมนู ดังอธิบายไว้ตามด้านล่างนี้

แถบเมนูด้านซ้ายมือ (1) คือหน้าจอเริ่มต้นที่ท่านจะพบหลังจากเข้าสู่ระบบ

(2) ผู้ใช้งานท่านอื่นที่เปิดกล้องอยู่ในขณะนั้น หรือ ข้อมูลที่บริษัทนำเสนอ จะปรากฏในส่วนนี้

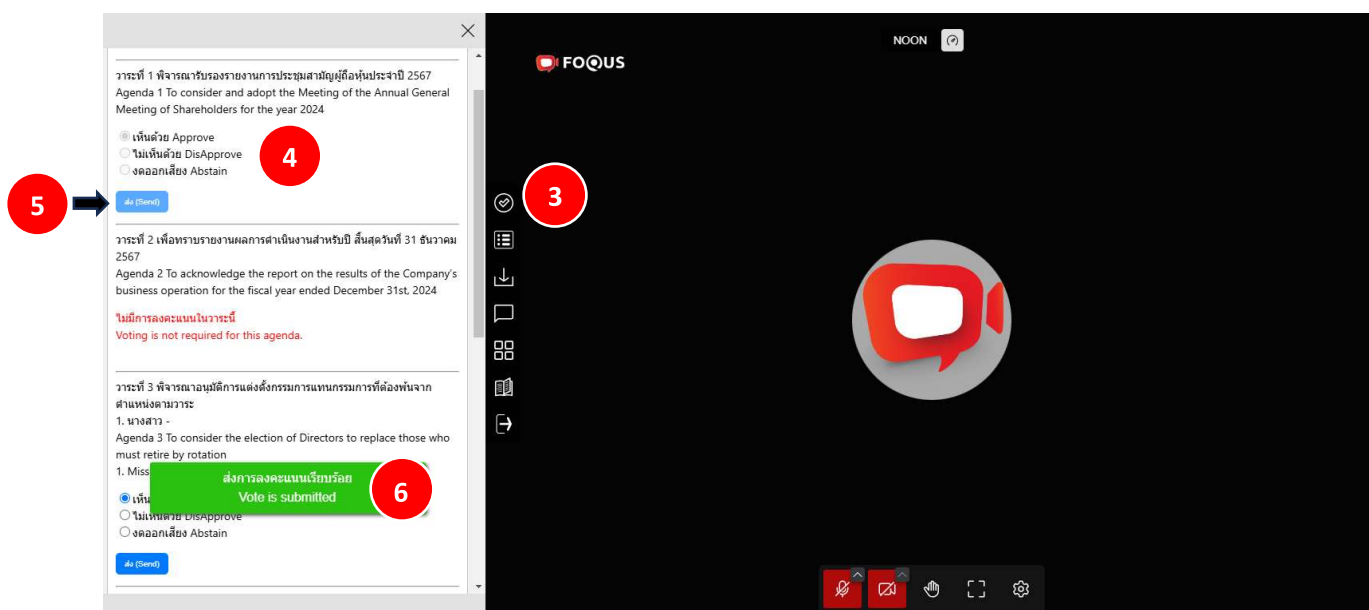


เมนูการลงคะแนนเสียง (Vote)

(3) ท่านสามารถดูวาระการประชุมทั้งหมด ตามรายการที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมที่นี่  และสามารถลงคะแนนเสียงได้ตลอดระยะเวลาการประชุม แต่เมื่อวาระใดถูกปิดแล้ว ท่านจะไม่สามารถลงคะแนนเสียงในวาระนั้นๆ ได้อีก

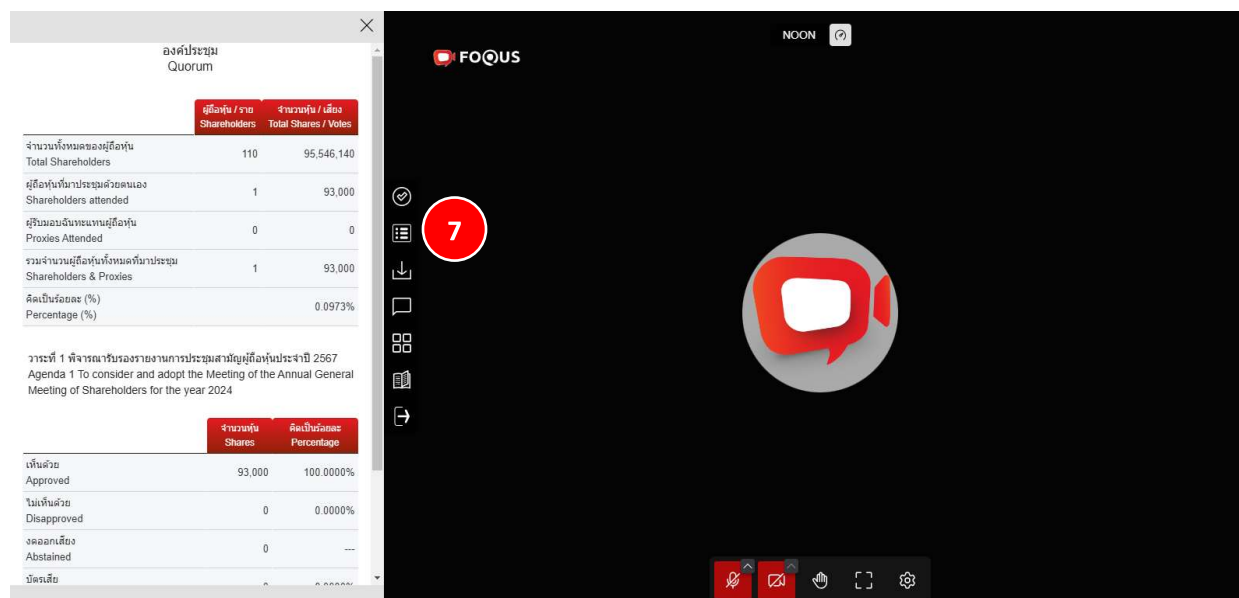
เมื่อท่านคลิกที่แถบเครื่องมือแรกทางด้านซ้ายมือ  จะมีปุ่มให้ท่านเลือกการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ (4) โดยให้ท่านคลิกเลือกปุ่มใดปุ่มหนึ่ง ของปุ่ม “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” จากนั้นคลิกส่ง (5)

เมื่อทำการส่งการลงคะแนนเสียงเรียบร้อยแล้ว ท่านจะได้รับป๊อปอัพข้อความแจ้งเตือนว่า ส่งการลงคะแนนเรียบร้อยแล้ว (6)



เมนูองค์ประชุมและผลการลงคะแนนเสียง

ท่านสามารถตรวจสอบองค์ประชุม และผลการลงคะแนนเสียงได้ตลอดเวลา โดยคลิกที่เมนู  ผลการลงคะแนนเสียง (7) โดยคะแนนเสียงจะปรากฏขึ้นหลังจากที่มีการปิดวาระการประชุมแล้วเท่านั้น



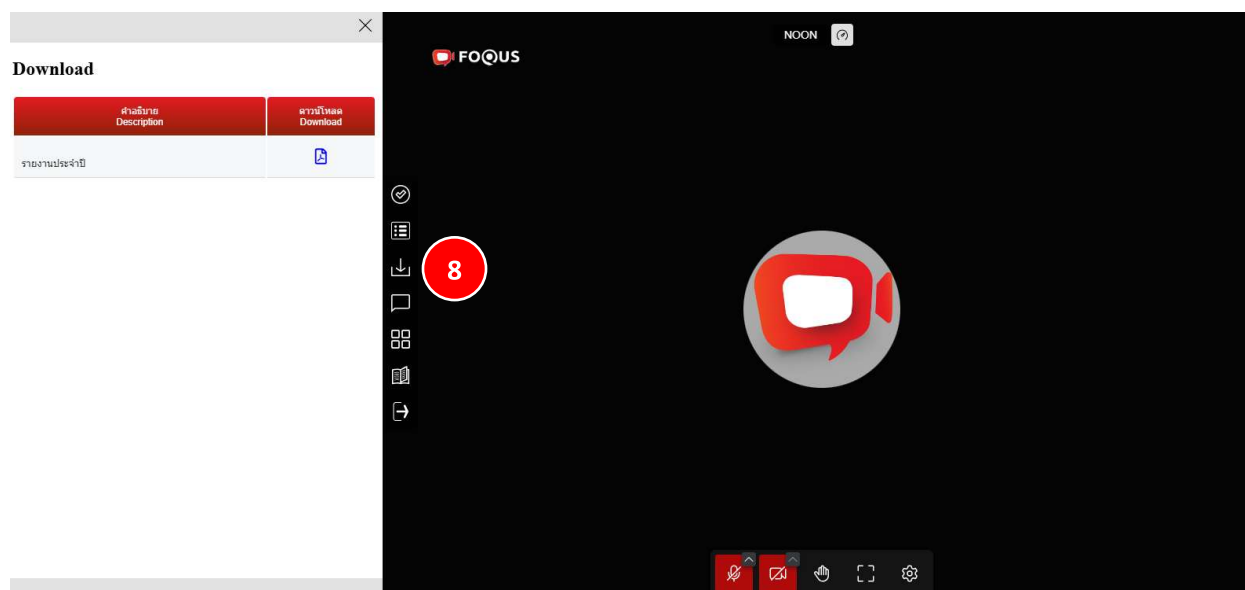
ผู้ถือหุ้น / ราย	จำนวนหุ้น / เสียง
Shareholders	Total Shares / Votes
จำนวนทั้งหมดของผู้ถือหุ้น	110
Total Shareholders	95,546,140
ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง	1
Shareholders attended	93,000
ผู้รับมอบอำนาจแทนผู้ถือหุ้น	0
Proxies Attended	0
รวมจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม	1
Shareholders & Proxies	93,000
คิดเป็นร้อยละ (%)	0.0973%
Percentage (%)	

วาระที่ 1 พิจารณาข้อเสนอรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
Agenda 1 To consider and adopt the Meeting of the Annual General Meeting of Shareholders for the year 2024

	จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ
	Shares	Percentage
เห็นด้วย	93,000	100.0000%
Approved		
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000%
Disapproved		
งดออกเสียง	0	---
Abstained		
ปัดเสียง		

เมนู Download เอกสารการประชุม

ท่านสามารถดาวน์โหลดเอกสารที่ทางบริษัทจัดเตรียมไว้ เช่น รายงานประจำปี , การนำเสนอผลงานของทางบริษัท เป็นต้น โดยคลิกที่เมนู  Download เอกสารการประชุม (8)

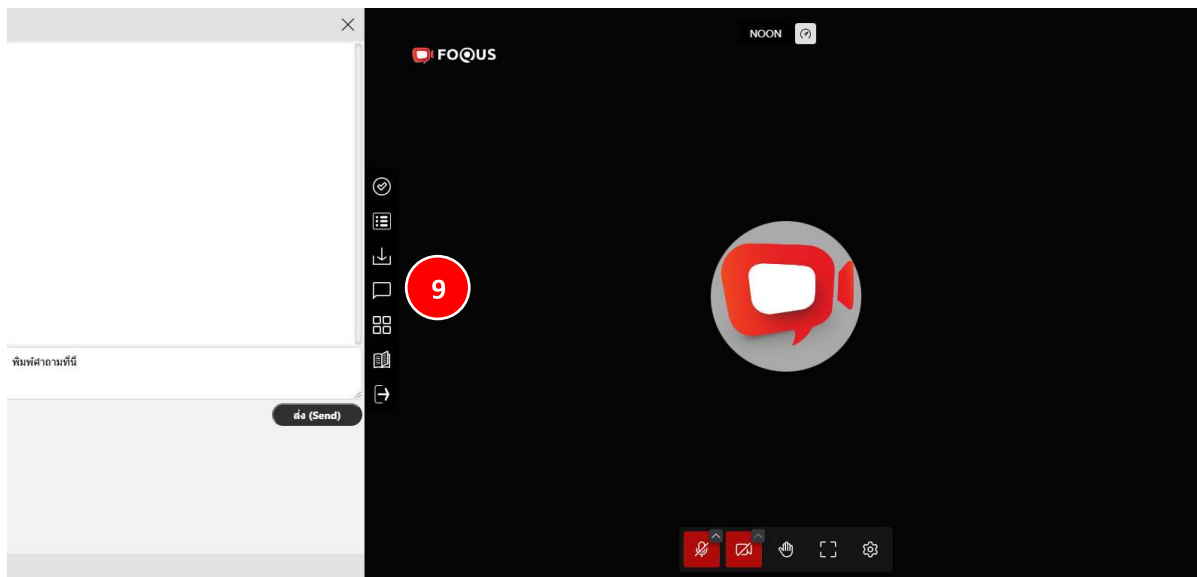


คำอธิบาย	ดาวน์โหลด
Description	Download
รายงานประจำปี	

การถามคำถาม

ถามคำถามโดยการพิมพ์ข้อความ

คลิกที่เมนูพิมพ์คำถาม  (9) โดยคุณสามารถพิมพ์ข้อความเพื่อสอบถามคำถามกับทางบริษัทผ่านทางช่องทางนี้ และหากท่านพิมพ์คำถามของท่านเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้ท่านคลิก ส่ง (Send) เพื่อส่งคำถามของท่านไปยังบริษัท



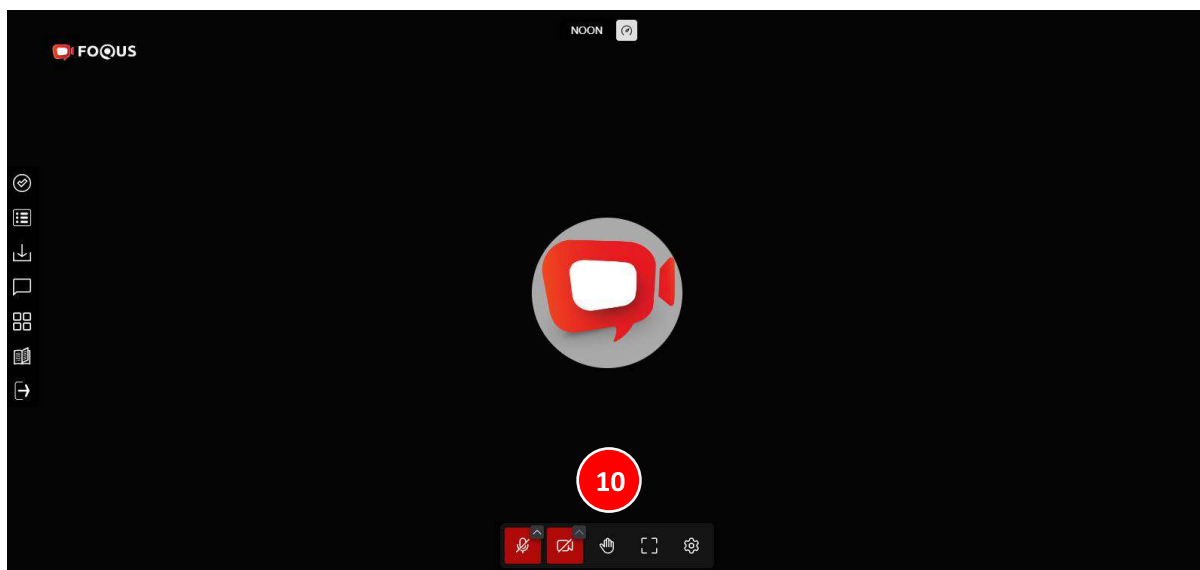
- คำถามของท่านจะถูกส่งไปที่บริษัท และทางบริษัทจะเห็นทุกคำถามที่สอบถามเข้ามาผ่านระบบการประชุม แต่ท่านจะสามารถเห็นแค่คำถามของตัวเอง เท่านั้น
- บริษัท ไม่สามารถพิมพ์คำตอบ กลับไปทางผู้ถามได้ โดยบริษัทจะต้องตอบคำถามทุกคำถาม ผ่านทางระบบการประชุมในช่องทางเสียง เท่านั้น

ถามคำถามโดยการเปิดกล้อง - เปิดไมโครโฟน

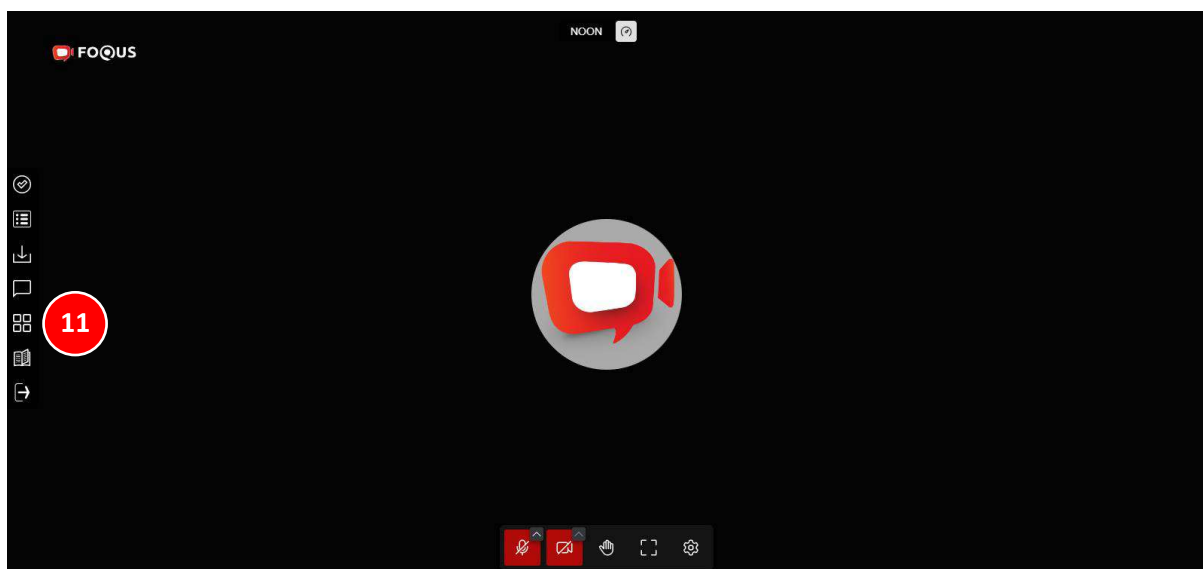
คลิกที่สัญลักษณ์ยกมือ  (10) และรอให้ทางบริษัทอนุญาต เพื่อให้ท่านสามารถสอบถามคำถามของท่านได้ เมื่อทางบริษัทอนุญาตแล้ว ท่านสามารถคลิกเปิดกล้อง เปิดไมโครโฟน เพื่อสอบถามคำถามได้

(ต้องรอให้บริษัทอนุญาตก่อน จึงสามารถเปิดกล้อง เปิดไมโครโฟนได้)

(ตัวเลือกนี้ใช้ได้เฉพาะในการประชุมที่อนุญาตให้ผู้ใช้งานเข้าถึงกล้องและไมโครโฟน เท่านั้น)

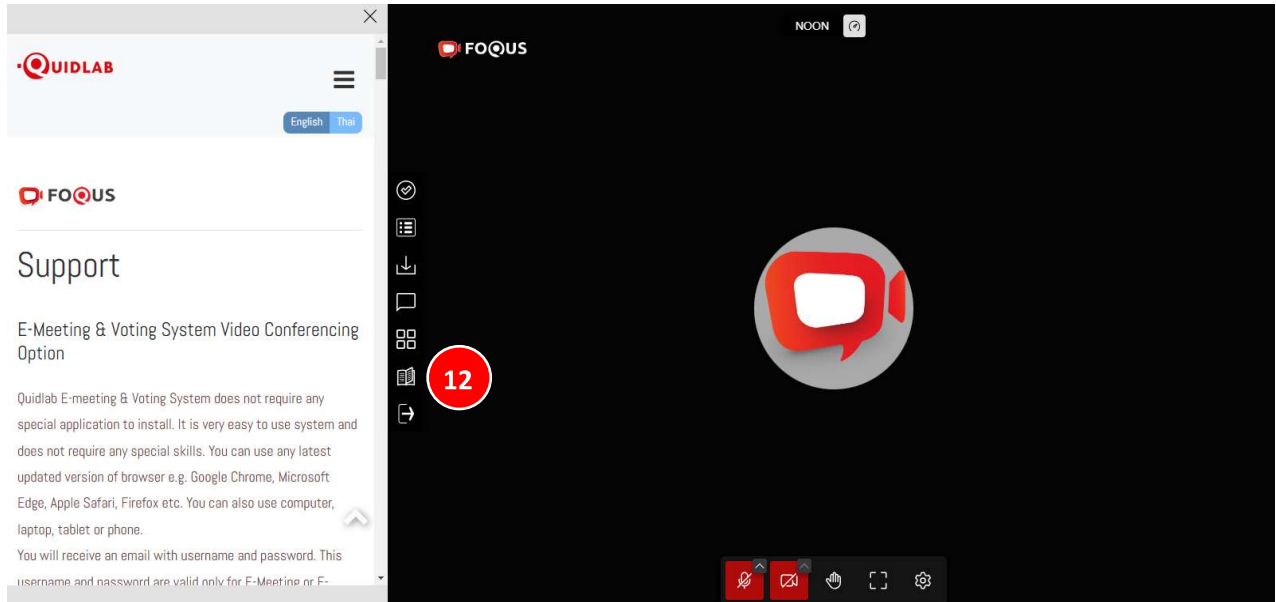


สัญลักษณ์ของสี่เหลี่ยมเล็ก 4 อัน  (11) ท่านสามารถเลือกดู ในหน้าต่างเดียวแบบเต็มหน้าจอ หรือหลายหน้าต่างที่แสดงภาพขนาดย่อของทุกท่านที่เปิดกล้องอยู่ ณ ขณะนั้นได้ที่แถบเครื่องมือนี้



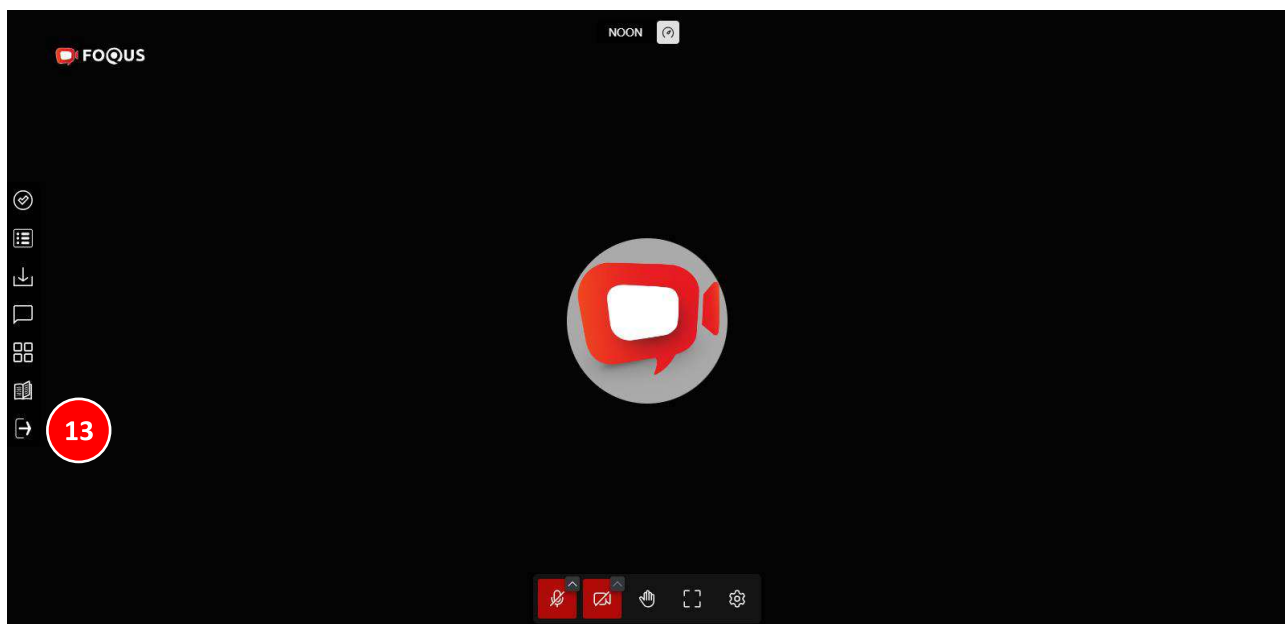
เมนูดาวน์โหลดคู่มือการใช้งานระบบ

หากท่านต้องการศึกษาคู่มือการใช้งานระบบการประชุม ท่านสามารถคลิกดูได้ผ่านแถบเครื่องมือนี้  (12)



เมนูออกจากระบบ (Logout)

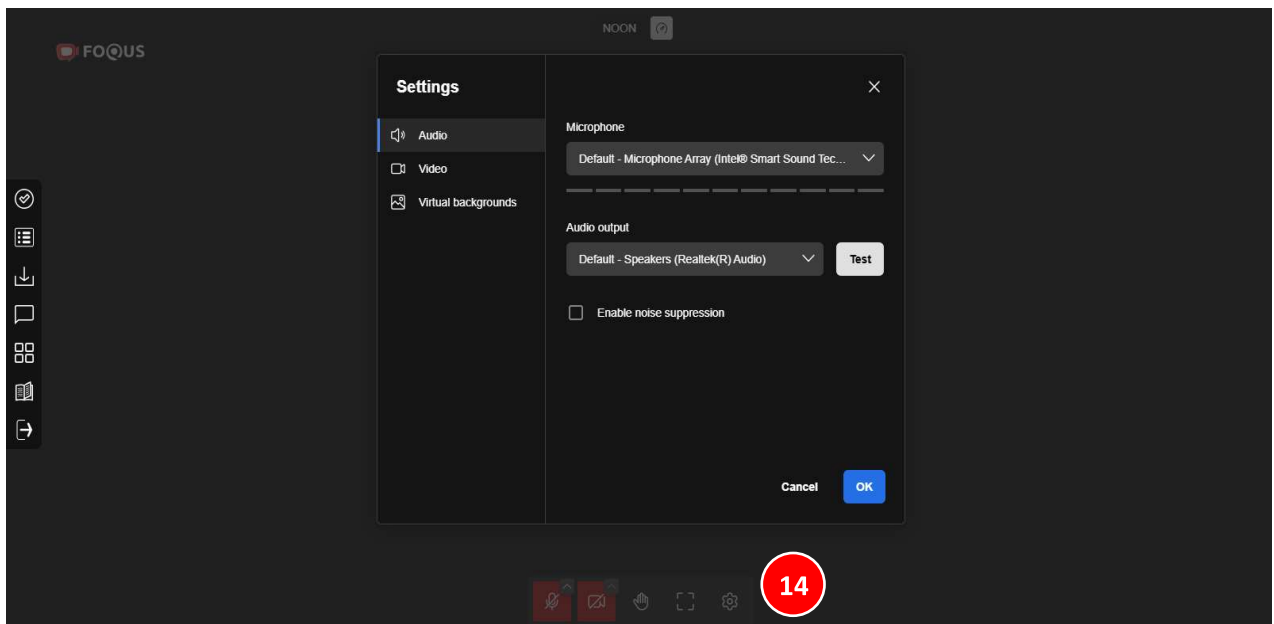
หากท่านต้องการออกจากระบบการประชุม ให้ท่านคลิกที่เมนูออกจากระบบ  (13)



การตั้งค่า Settings

แถบเครื่องมือการตั้งค่า  (14) สำหรับในกรณีที่ท่านไม่สามารถเปิดกล้อง หรือไม่สามารถเปิดไมโครโฟนได้ ท่านสามารถเข้าไปเช็คในแถบเครื่องมือการตั้งค่านี้ ว่าอุปกรณ์ที่เชื่อมต่อของท่าน ได้ถูกเชื่อมต่อกับระบบการประชุมแล้วหรือไม่ ให้ท่านเลือกการเชื่อมต่อให้ตรงกับอุปกรณ์นั้นๆ

(ตัวเลือกนี้ใช้ได้เฉพาะในการประชุมที่อนุญาตให้ผู้ใช้งานเข้าถึงกล้องและไมโครโฟน เท่านั้น)



การสนับสนุนทางเทคนิค

หากท่านประสบปัญหาทางเทคนิคในการเข้าถึงระบบการประชุม ท่านสามารถติดต่อ บริษัท ควิดแล็บ จำกัด ได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ : 080-008-7616 หรือ 02-0134322 หรือ ทางอีเมลที่ info@quidlab.com

ก่อนติดต่อฝ่ายสนับสนุนด้านเทคนิค โปรดอ่านคำถามที่พบบ่อย (FAQ) ด้านล่างนี้ ซึ่งอาจสามารถแก้ไขปัญหาของท่านได้ เพื่อการเข้าร่วมการประชุมที่ง่ายดายและราบรื่น เราขอแนะนำให้ท่านใช้คอมพิวเตอร์ (PC) หรือ โน้ตบุ๊ก (Laptop) ในการเข้าร่วมระบบการประชุม

- อินเทอร์เน็ตที่ใช้ ต้องเสถียร และแรงพอ เพราะการประชุมดำเนินการมากกว่า 1 ชม.
- เราขอแนะนำให้ท่านปิดเสียงไมโครโฟนและปิดกล้อง เพื่อไม่ให้เป็นการรบกวนผู้ใช้งานท่านอื่นในขณะประชุม
- โปรดระบุนรายละเอียดของปัญหาที่พบให้ครบถ้วน เช่น ชนิดของอุปกรณ์ที่ใช้ , ชื่อเบราว์เซอร์ เป็นต้น

ความต้องการของระบบขั้นต่ำ

แบนด์วิดท์	ระบบใช้ simulcast เพื่อให้คุณภาพวิดีโอคมชัด ต้องปิดไฟล์วิดีโอบางรายการ หากแบนด์วิดท์ต่ำสำหรับการประชุมที่ดี ขอแนะนำให้ใช้แบนด์วิดท์ 5 Mbps
คุณภาพวิดีโอ	720p
CPU	การประชุมทางวิดีโอต้องใช้พลัง CPU สูง, Intel Core i3 หรือเทียบเท่า
หน่วยความจำ	อย่างน้อย 4 GB
พอร์ต	พอร์ตต่อไปนี้จะต้องเปิดสำหรับการรับส่งข้อมูลขาออกหากถูกบล็อกที่ไฟร์วอลล์
TCP	80 & 443, 5349
UDP	10000

คำถามที่พบบ่อย (FAQ)

คำถาม : ผม/ดิฉันไม่สามารถคลิกที่ลิงก์ในอีเมลของฉันได้

คำตอบ : ซอฟต์แวร์ในอีเมลบางตัวอาจแสดงลิงก์เป็นข้อความเท่านั้น ดังนั้นสามารถ copy ลิงก์ และนำไปเปิดที่ browser Chrome / Safari ได้

คำถาม : ผม/ดิฉันไม่สามารถลงชื่อเข้าสู่ระบบได้

คำตอบ : ตรวจสอบว่าคุณ คัดลอกและวาง ชื่อผู้ใช้และรหัสผ่าน ได้ทำการคัดลอกอย่างถูกต้องหรือเปล่า ในกรณีที่พบบ่อยที่สุดคือมีการคัดลอกช่องเว้นวรรคต่อท้ายชื่อผู้ใช้และรหัสผ่านมา ซึ่งเป็นเหตุให้ไม่สามารถเข้าสู่ระบบการประชุมได้

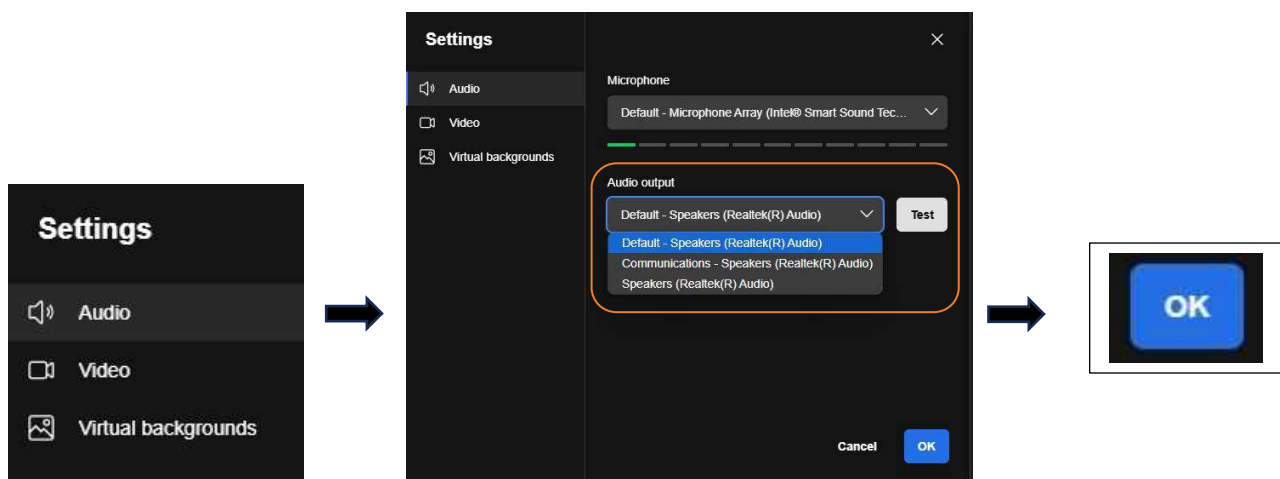
คำถาม : ผม/ดิฉัน หลุดออกจากระบบบ่อยมาก

คำตอบ : อินเทอร์เน็ตที่ใช้ ต้องเสถียร และแรงพอ เพราะการประชุมดำเนินการมากกว่า 1 ชม. / สภาพอากาศอาจส่งผลกับสัญญาณ ของเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของท่านที่ใช้อยู่ หากคุณใช้ Wi-Fi อาจมีการลดลงความเสถียรของอินเทอร์เน็ต

คำถาม : ใช้หูฟัง / headphone ไม่ได้ยินเสียงเลย (หูฟังทั้งแบบบลูทูธ และ มีสาย)

คำตอบ : โปรดตรวจสอบระดับเสียงในโทรศัพท์มือถือ หรือ คอมพิวเตอร์ของท่านว่าได้ปิดเสียงไว้หรือไม่ หากท่านเช็คระดับเสียงเรียบร้อยแล้ว แต่ยังไม่ได้ยินเสียงใดๆ ให้ท่านเช็คหูฟัง หรือ headphone ของท่านเชื่อมต่อกับระบบการประชุม หรือ เชื่อมต่อกับเครื่องอื่นๆ อยู่ โดยท่านสามารถเช็คได้ ดังนี้

เข้าไปที่หน้าระบบการประชุม กดไปที่เครื่องหมาย  ตั้งค่า / Setting ➡ Audio ➡ Audio output กดเลือกชื่อหูฟัง หรือ headphone ของท่าน และ กดตกลง



คำถามอื่นๆ

คำถาม : ผม/ดิฉัน สามารถลงชื่อเข้าสู่ระบบได้ แต่ถูกตัดออกจากระบบโดยอัตโนมัติ

คำตอบ : เหตุผลด้านการรักษาความปลอดภัย ผู้ใช้งานแต่ละท่านสามารถลงชื่อเข้าสู่ระบบได้บนอุปกรณ์แค่เครื่องเดียวเท่านั้น และหากคุณพยายามลงชื่อเข้าสู่ระบบบนอุปกรณ์เครื่องอื่นหรือเบราว์เซอร์อื่น การลงชื่อเข้าสู่ระบบก่อนหน้านี้จะถูกระงับโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ห้ามเปิดเผยชื่อผู้ใช้และรหัสผ่านของท่านกับบุคคลอื่น

คำถาม : ตัวเลือกการลงคะแนนเสียงของ ผม/ดิฉัน ถูกบล็อกไว้โดยไม่แสดงในวาระการประชุมบางวาระหรือทุกวาระ

คำตอบ : มีกฎเกณฑ์บางประการที่ป้องกันการลงคะแนนเสียงไว้ และมีการแจ้งไว้อย่างชัดเจนในแต่ละวาระการประชุม กรณีที่พบบ่อย มีดังนี้

- วาระการประชุมไม่ได้กำหนดให้มีการลงคะแนนเสียง เป็นเพียงวาระแจ้งเพื่อทราบเท่านั้น
- มีการปิดวาระการประชุมไปแล้ว ระบบจะถูกบล็อกไว้ และท่านไม่สามารถลงคะแนนเสียงได้
- ลงชื่อเข้าสู่ระบบเลยกำหนดเวลาการประชุม และมีการปิดการลงคะแนนเสียงในวาระการประชุมบางวาระไปแล้ว
- มีการจัดส่งแบบฟอร์มมอบอำนาจแบบ ข. ซึ่งมีการลงคะแนนเสียงเรียบร้อยแล้ว ระบบจึงไม่สามารถให้ท่านเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้

คำถาม : ผม/ดิฉัน ต้องรอให้มีการหารือในวาระการประชุมก่อนแล้วจึงจะสามารถลงคะแนนเสียงได้ใช่หรือไม่ หรือผม/ดิฉัน ต้องรอจนกว่าการประชุมจะสิ้นสุดลง

คำตอบ : หลังจากที่ท่านได้เข้าสู่ระบบการประชุมเรียบร้อยแล้ว ท่านสามารถลงคะแนนเสียงได้ตลอดเวลา และจะมีการบันทึกการลงคะแนนเสียงทั้งหมดไว้ นอกจากนี้ท่านยังสามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงของท่านได้ トラバิดที่เจ้าหน้าที่ของบริษัทยังไม่ปิดรับการลงคะแนนเสียงในวาระนั้นๆ แต่หากปิดวาระการประชุมใดๆแล้ว ท่านจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงของท่านได้

คำถาม : การลงคะแนนเสียงของ ผม/ดิฉัน หรือหน้าตาอื่นๆในระบบการประชุม แสดงข้อความว่า

“การเชื่อมต่อกับระบบล้มเหลว กรุณาออกจากระบบและเข้าสู่ระบบใหม่อีกครั้ง” ผม/ดิฉัน ควรทำอะไร?

คำตอบ : หากท่านสูญเสียการเชื่อมต่อกับอินเทอร์เน็ต ท่านสามารถออกจากระบบการประชุมและเข้าสู่ระบบการประชุมอีกครั้งหนึ่ง เพื่อเชื่อมต่อกับระบบใหม่อีกครั้งได้ในทันที

คำถาม : จะมีผลต่อการลงคะแนนเสียงของ ผม/ดิฉัน หรือไม่ หากฉันออกจากระบบและเข้าสู่ระบบใหม่อีกครั้ง

คำตอบ : การเข้าสู่ระบบและออกจากระบบหลายๆ ครั้งจะไม่ส่งผลต่อการลงคะแนนเสียงก่อนหน้าของคุณ อย่างไรก็ตาม คุณสามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้ตลอดเวลา หากบริษัทฯ ยังไม่ปิดการลงคะแนนเสียงในวาระนั้นๆ แม้ว่าท่านจะออกจากระบบการประชุมและเข้าสู่ระบบการประชุมใหม่อีกครั้งก็ตาม

คำถาม : ผม/ดิฉัน มีคำถามทางเทคนิคอื่นๆ

คำตอบ : ท่านสามารถติดต่อ บริษัท ควิดแล็บ จำกัด ได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 080-008-7616 หรือ 02-0134322 และทางอีเมล info@quidlab.com

คำถาม : สามารถแจ้งข้อบกพร่องหรือช่องโหว่ด้านความปลอดภัยได้อย่างไร?

คำตอบ : หากท่านพบข้อบกพร่องหรือปัญหาอื่นๆ กรุณาส่งอีเมลถึงเราที่ info@quidlab.com พร้อมแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับช่องโหว่ด้านความปลอดภัยหรือข้อบกพร่องที่ท่านพบ

การส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) พิจารณาเห็นสมควรเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นให้ความเห็นหรือส่งคำถามเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นถึงคณะกรรมการบริษัท ล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามมายังบริษัทได้ตามช่องทางดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นซึ่งเสนอคำถาม กรุณาให้ข้อมูลของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - ชื่อ-สกุล ที่อยู่ โทรศัพท์ และอีเมล (ถ้ามี) ที่บริษัทสามารถติดต่อได้
 - คำถามที่ประสงค์จะสอบถาม หรือให้ความเห็น พร้อมด้วยเอกสาร และข้อมูลประกอบ (ถ้ามี)
2. ช่องทางในการส่งคำถาม
 - อีเมล ir@filtervision-thai.com or cs@filtervision-thai.com
 - เว็บไซต์ www.filtervision.co.th เลือกติดต่อ “นักลงทุนสัมพันธ์”
3. ช่วงเวลาที่เปิดรับคำถาม
บริษัทเรียนเชิญให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นได้ตั้งแต่วันที่ และขอให้ส่งถึงบริษัทล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น จึงขอให้ส่งคำถามก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2567
4. เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมคำถามและส่งให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาและตอบคำถามต่อไป
5. การตอบคำถามกรณีผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจะตอบคำถามที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นในวันที่ประชุมผู้ถือหุ้น