

ที่ SET-2025-012

วันที่ 10 มิถุนายน 2568

เรื่อง ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมกรณีการได้มาซึ่งสินทรัพย์นิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้มีหนังสือเลขที่ บจ. 166/2568 ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 ถึงบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เกี่ยวกับกรณีที่บริษัทฯ ได้แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทให้บริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เวสต์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) เพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) จำนวน 2 เฟส ประมาณ 703 ไร่ มูลค่าเงินลงทุนและพัฒนาโครงการเท่ากับ 1,161 ล้านบาท แบ่งเป็นการซื้อหุ้น 370 ล้านบาท และเงินลงทุนในโครงการนิคม เช่น ระบบสาธารณูปโภคเฟส 2 จำนวน 730.50 ล้านบาท รวมทั้งดอกเบี้ยจากการกู้ยืม 60.50 ล้านบาท ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อยู่ที่ 94.15% แหล่งเงินทุนมาจากการเพิ่มทุนโดยจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมรายดังกล่าวตามหนังสือที่อ้างถึง โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้บริษัทฯ ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมและเผยแพร่ข้อมูลผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 10 มิถุนายน 2568 ดังนี้

### 1. รายละเอียดแผนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) (WIE) และแหล่งเงินทุน

สำหรับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) นั้น แบ่งออกเป็นสองเฟสหลัก โดยเฟส 1 ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วและอยู่ในสถานะพร้อมใช้งานในปัจจุบัน ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการระดมทุนผ่านการจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering หรือ RO) ในครั้งนี้ จะไม่ถูกนำไปใช้เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในส่วนของเฟส 1 แต่อย่างใด บริษัทฯ ไม่มีความจำเป็นต้องใช้เงินเพิ่มทุนในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคในเฟส 1 เนื่องจากพื้นที่เฟสดังกล่าวได้รับการพัฒนาแล้วเสร็จและสามารถรองรับการขายและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพในปัจจุบัน

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

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

บริษัท **ไม่ได้มีนโยบายที่จะลงทุนในโครงการหรือพื้นที่ "เฟส 1" เพิ่มเติมแต่อย่างใด** โดยบริษัทจะคำนึงถึงศักยภาพและโอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มจากสินทรัพย์ของบริษัท เป็นสำคัญ

สำหรับที่ดินว่างเปล่า A1 และ A9 ซึ่งมีเนื้อที่รวม 4,570.90 ตารางวา และ 7,957.00 ตารางวา ตามลำดับ บริษัทมีนโยบายที่จะบริหารจัดการที่ดินทั้งสองแปลงนี้โดยการจำหน่ายออกไปให้กับลูกค้าที่มีความสนใจและอยู่ระหว่างการเจรจา โดยบริษัท คาดการณ์ว่าจะสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินว่างเปล่า A1 และ A9 ให้แก่ลูกค้าที่อยู่ระหว่างการเจรจาแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 การดำเนินการดังกล่าวจะเป็นการสร้างกระแสเงินสดให้แก่บริษัท และลดภาระในการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์สูงสุด

นอกจากนี้ ในส่วนของที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเพื่อการพัฒนาเพื่อการพัฒนา รวมถึงที่ดินส่วนพัฒนาบ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อน้ำใช้ บริษัท ขอเรียนชี้แจงว่า จะไม่มีการพัฒนาสำหรับที่ดินดังกล่าว เนื่องจากบริษัท สามารถปิดโครงการเฟส 1 ได้แล้ว ซึ่งหมายถึงการบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ในโครงการเฟส 1

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

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

#### **(ต่อ) เงื่อนไขการพัฒนาคลังสินค้าหากเฟส 2 ดำเนินการตามแผน**

สำหรับโครงการพัฒนาคลังสินค้า ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้เคยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee หรือ Excom) พิจารณาแนวทางการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการนิคมอุตสาหกรรม WIE เฟส 2 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์จากศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวในอนาคตนั้น

โครงการดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจน ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนและไม่แน่นอน คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็นให้ **ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการคลังสินค้าไว้ก่อนในช่วงเวลานี้** เพื่อไม่ให้เป็นความเสี่ยงเกินสมควรต่อบริษัทในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ

**บริษัทขอชี้แจงว่า ไม่มีเงื่อนไขผูกพันว่าเมื่อการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเสร็จสิ้นแล้วจะต้องดำเนินการพัฒนาคลังสินค้าต่อ หรือต้องมีคลังสินค้าไว้เพื่อสนับสนุนธุรกิจของลูกค้านิคมอุตสาหกรรม** การพิจารณาโครงการคลังสินค้าในอนาคตเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ ซึ่งอาจจะยังไม่ได้เกิดขึ้นในระยะเวลาอันใกล้ และจะพิจารณาอีกครั้งเมื่อมีปัจจัยสนับสนุนที่เหมาะสม ทั้งในด้านความต้องการของตลาด ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ และความชัดเจนของผลตอบแทนจากการลงทุน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท และเพื่อไม่ให้กระทบต่อสภาพคล่องและเสถียรภาพทางการเงินโดยรวมของบริษัท หากมีมติเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว บริษัทจะมีการแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์รับทราบในภายหลัง

ประมาณการเงินลงทุนรายไตรมาส

|   | รายการ                              | จำนวนเงิน     | Q2/68        | Q3/68         | Q4/68         | Q1/69         | Q2/69        |
|---|-------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 1 | ที่ดินและอาคารสำนักงาน              | 466.70        | 16.56        | 438.14        | -             | 4.00          | 8.00         |
| 2 | ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ และงานถนน | 263.80        | 27.46        | -             | 102.51        | 98.45         | 35.38        |
|   | <b>มูลค่ารวมเงินลงทุน</b>           | <b>730.50</b> | <b>44.02</b> | <b>438.14</b> | <b>102.51</b> | <b>102.45</b> | <b>43.38</b> |

แผนการระดมทุนและการจัดหาเงินทุน:

บริษัทมีการคาดการณ์ว่าจะดำเนินการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering - RO) ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2568 (Q3/68) ซึ่งสอดคล้องกับมูลค่าการลงทุนที่สูงในไตรมาสดังกล่าว โดยเฉพาะการลงทุนในส่วนของที่ดินและอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ ยังคาดการณ์ว่าจะมีการโอนที่ดินเฟส 1 แล้วเสร็จภายในช่วงไตรมาสเดียวกัน ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการใช้จ่ายเงินลงทุนจำนวนมากในช่วงเวลาดังกล่าว

การประเมินความเสี่ยงของเงินลงทุนและแผนสำรอง:

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ประเมินถึงความเสี่ยงของแหล่งเงินทุนที่มีอยู่ และคาดการณ์ว่าบริษัทมีความเพียงพอสำหรับแผนการลงทุนดังกล่าว แม้จะมีการระบุว่าหากมีความจำเป็นจะต้องมีการกู้เงินเพิ่มเติม ก็คาดว่าจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในสิ้นไตรมาส 4 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการวางแผนสำรองในการจัดหาเงินทุน เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการสามารถดำเนินไปได้อย่างราบรื่นและมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอต่อความต้องการลงทุน

**2. ความจำเป็นของเงินลงทุนหมุนเวียนจำนวน 219.50 ล้านบาท (กลุ่มลูกค้าในนิคม) และ 180 ล้านบาท (ธุรกิจเดิม)**

บริษัทมีความจำเป็นต้องสำรองเงินลงทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการดำเนินงานและขยายธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สำหรับเงินลงทุนหมุนเวียนจำนวน 219.50 ล้านบาท เดิมบริษัทมีแผนที่จะนำไปใช้รองรับการขยายตัวของธุรกิจในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาคลังสินค้า ซึ่งพิจารณาว่าจะใช้พื้นที่ที่ยังมีต้นทุนไม่สูงมากนักในบริเวณใกล้เคียงนิคมอุตสาหกรรมปัจจุบัน เพื่อรองรับความต้องการจากกลุ่มลูกค้าที่อาจต้องการพื้นที่จัดเก็บสินค้าในอนาคต โดยมองว่าพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวมีแนวโน้มที่ราคาที่ดินจะปรับตัวสูงขึ้นตามการเติบโตของนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ข้างเคียง อย่างไรก็ตาม **บริษัทขอเรียนว่า ณ ปัจจุบัน โครงการคลังสินค้าดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจน และผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการยังอยู่ในระยะเริ่มต้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนและไม่แน่นอนสูง คณะกรรมการบริหารจึงมีมติให้ ชะลอการพิจารณาการลงทุนในโครงการคลังสินค้าไว้ก่อนในช่วงเวลานี้** เพื่อไม่ให้เป็นความเสี่ยงเกินสมควรต่อบริษัทในสถานการณ์ที่ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม
- **เงินลงทุนหมุนเวียนจำนวน 180 ล้านบาทที่จัดสรรไว้จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะไม่มีการนำไปใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมแต่อย่างใด** โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของธุรกิจเดิมของบริษัท เช่น การนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ การบริหารจัดการสินค้าคงคลัง การบริหารซัพพลายเชน และการควบคุมต้นทุนภายในของธุรกิจหลัก ทั้งนี้เพื่อเสริมสภาพคล่องและรองรับการดำเนินงานให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และมีเสถียรภาพทางการเงินในภาพรวมของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการบริหารและจัดสรรงบประมาณอย่างรอบคอบ เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การเติบโตของกลุ่มบริษัท และเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

### 3. แผนการจัดหาแหล่งเงินอื่นหาก RO ไม่สำเร็จ และผลกระทบต่อโครงการ/อำนาจควบคุม

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการจัดหาเงินทุนที่เพียงพอและได้จัดเตรียมแผนสำรองไว้รองรับในกรณีที่มีการระดมทุนผ่านการเพิ่มทุน RO ไม่ครบถ้วนตามเป้าหมายที่วางไว้ ปัจจุบันบริษัทได้มีการหารือเบื้องต้นกับสถาบันการเงินรายใหญ่ และได้รับสัญญาณที่ดีเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการกู้ยืมเงิน ซึ่งวงเงินที่บริษัทสามารถเข้าถึงได้จากสถาบันการเงินจะเพียงพอต่อการดำเนินโครงการทั้งหมดโดยไม่ส่งผลกระทบต่อระยะเวลา (timeline) หรือคุณภาพของโครงการแต่อย่างใด

ทั้งนี้โดยบริษัทคาดว่าจะยังไม่ดำเนินการกู้ยืมเงินทันทีภายหลังจาก RO หากพบว่ายังมีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอภายในบริษัท แต่หากมีความจำเป็น บริษัทจะเริ่มกระบวนการยื่นกู้กับสถาบันการเงินที่ได้มีการหารือเบื้องต้นไว้แล้วเมื่อมีความชัดเจนในเรื่องการระดมทุนเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้น

สำหรับประเด็นเรื่องผลกระทบหากการก่อสร้างเกิดความล่าช้า นั้น **บริษัทขอเรียนว่า ตามแผนงานและการเตรียมการที่ได้ดำเนินการไว้ล่วงหน้า โครงการดังกล่าวไม่น่าจะเกิดความล่าช้า** โดยบริษัทมีความพร้อมทั้งด้านการจัดการและด้านเงินทุนในการดำเนินงานให้เป็นไปตามกรอบระยะเวลาที่วางไว้

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทได้มีการส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบถึงแผนการเพิ่มทุนและได้รับการตอบรับจากผู้ถือหุ้นหลักหลายรายซึ่งได้แสดงความประสงค์เข้าร่วมเพิ่มทุนอย่างชัดเจน โดยผู้ถือหุ้นหลักมีความเห็นพ้องต้องกันว่าโครงการนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวมีศักยภาพสูง เป็นขนาดโครงการที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับโครงการนิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ ในตลาด และเป็นโอกาสสำคัญในการสร้าง S-Curve ให้กับบริษัท โดยสามารถต่อยอดจากความเชี่ยวชาญด้านระบบสาธารณูปโภคเดิมของบริษัทได้อย่างเป็นรูปธรรมและมีทิศทางเติบโตที่ชัดเจน ด้วยเหตุผลดังกล่าว บริษัทจึงประเมินว่าไม่มีความจำเป็นต้องออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement หรือ PP) เพิ่มเติม และมีความมั่นใจว่าจะสามารถรักษาอำนาจการควบคุมใน WIE ได้อย่างสมบูรณ์ภายหลังการเข้าซื้อกิจการ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างการบริหารจัดการและการตัดสินใจของบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.วิจิตร เตชะเกษม)

กรรมการผู้จัดการ