

ที่ SET-2026-006

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง รายงานความคืบหน้าของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ประจำปีไตรมาส 4/2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “FVC”) ขอรายงานความคืบหน้าของโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ประจำปีไตรมาส 4/2568 ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 และที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ดังนี้

1. ความคืบหน้าของการก่อสร้าง

สำหรับความคืบหน้าในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับถมที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2 ดำเนินการก่อสร้างถนนหลักภายนอก งานบ่อหนองน้ำฝน งานถังเก็บน้ำประปา สถานีสูบ และระบบท่อน้ำประปา

2. ความคืบหน้าของการใช้เงินลงทุนพัฒนาโครงการ โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่บริษัทฯ ได้เคยเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2.1 ข้อมูลเดิมที่เปิดเผย

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลา การนำเงินไปใช้
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00	ภายในไตรมาส 3 ปี 2568
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2		ภายในปี 2568 - 2569
2.1 ที่ดิน	338.13	
2.2 ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ ถนน และอื่น ๆ	292.37	
2.3 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	100.00	
3. ดอกเบี้ย	60.50	
รวม	1,161.00	

2.2 ข้อมูล ณ ไตรมาส 4/2568

(หน่วย : ล้านบาท)

วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน	มูลค่าโดยประมาณ ทั้งโครงการ	ยอดลงทุน ยกมาต้นงวด	ยอดที่ลงทุน เพิ่มในงวด ³	ยอดสะสม ยกไปท้ายงวด
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม	370.00	335.00	35.00	370.00
2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เวิลด์ (ลำพูน) 2				
2.1 ที่ดิน	338.13	20.00 ¹	110.00 ²	130.00
2.2 ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ ถนน และอื่น ๆ	332.37	54.67	323.21	377.88
2.3 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	60.00 ⁴	3.43	55.00	58.43
3. ดอกเบี้ย	60.50	-	1.38	1.38
มูลค่ารวมเงินลงทุน	1,161.00	413.10	524.59	937.69

หมายเหตุ เนื่องจาก บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“บจ. เวิลด์ อินดัสเทรียล”) นำเงินจำนวน 249.78 ลบ. (ซึ่งได้จากการเพิ่มทุนชำระแล้วในบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)) ที่จะนำไปใช้สำหรับการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ไปชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่เจ้าหนี้ ซึ่งไม่เป็นไปตามการเจรจาตกลงซื้อขายหุ้นที่ซื้อขาย และเงื่อนไขในข้อ 7 วรรคท้ายของสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ระหว่างบริษัท และ คู่สัญญา โดยตามข้อ 7 วรรคท้ายของสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นกำหนดว่า คู่สัญญา จะต้องดำเนินการเพื่อให้ บจ. เวิลด์ อินดัสเทรียล สามารถเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินโดยขยายอายุหรือวันกำหนดชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวออกไปอีก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทได้มอบหมายให้ทนายความของบริษัทส่งหนังสือแจ้งไปยังคู่สัญญา โดยขอให้คู่สัญญา ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามข้อ 7 วรรคท้ายของสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นดังกล่าว และหากคู่สัญญา ไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 7 วรรคท้ายของสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น บริษัทจะดำเนินการใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นต่อไป บริษัทฯ ได้ดำเนินการโดยมีรายละเอียดดังนี้

- เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้มีหนังสือขอให้ปฏิบัติตามสัญญา ไปยัง บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 สำนักงานทนายความได้มีหนังสือ ไปยัง บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เรื่อง ขอให้ชำระค่าเสียหายและค่าปรับตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น
- เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ได้มีหนังสือ ไปยัง บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เรื่อง ขอแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์ตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2568 ระหว่างบริษัท ฟิลเตอร์ วิชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ซื้อ กับบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ขาย
- เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2569 สำนักงานทนายความได้มีหนังสือ ไปยัง บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เรื่อง กระทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นและขอให้ บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) คืนเงิน จำนวน 249,779,754.92 บาท ให้บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 หากเพิกเฉยสำนักงานจำเป็นต้องดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป ทั้งนี้ ทางคู่สัญญาฯ ยังไม่มีความคืบหน้าในเรื่องดังกล่าว

¹ ชำระค่าที่ดิน มูลค่า 20,000,000 บาท ในเดือน มิถุนายน 2568

² ชำระค่าที่ดิน มูลค่า 110,000,000 บาท จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

³ เนื่องจาก บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ได้รับเงินเพิ่มทุนครั้งแรกในวันที่ 8 กันยายน 2568 ซึ่งการใช้เงินลงทุนเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (ลำพูน) 2 จึงเป็นรายการที่ใช้เงินลงทุน จาก “ยอดที่ลงทุนเพิ่มในงวด”

⁴ งบประมาณโครงการในส่วนของการใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นการประมาณการ กรณีมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ทั้งระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ ถนน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตั้งไว้ที่ 100 ล้านบาท ซึ่งสามารถโยกงบประมาณไปใช้งานระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ ถนน และอื่น ๆ ได้ จึงได้ทำการโยกงบประมาณไป 40 ล้านบาท คงเหลือสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น 60 ล้านบาท

รายละเอียดค่าใช้จ่าย ดังนี้

1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการเข้าซื้อนิคมอุตสาหกรรม

: บริษัทดำเนินการโอนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ในไตรมาส 4/2569 เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568 จำนวน 35 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 370 ล้านบาท ให้แก่บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยผู้ขายได้โอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นทั้งหมดให้กับบริษัทและเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว

2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2

: ที่ดินบริษัทได้ทำการรับโอนที่ดินจำนวน 218-0-85.80 ตรว. มูลค่า 261,857,400.00 บาท จำนวนเงินที่ชำระในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4/2569 เป็นจำนวนเงิน 110,000,000 บาท คงเหลือชำระอีก 228,134,200.00 บาท ซึ่งชำระภายในปี 2569

: ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ ถนน และอื่น ๆ

ประกอบด้วย งานปรับถมที่ดิน, งานก่อสร้างถนนหลักภายนอก, งานบ่อหนองน้ำฝน, งานถังเก็บน้ำประปา สถานีสูบ และระบบท่อน้ำประปา และค่าออกแบบและขออนุญาต ในไตรมาส 4/2569 จำนวน 323.21 ล้านบาท

: ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ค่าสาธารณูปโภค เงินเดือน ดอกเบี้ยสถาบันการเงิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในไตรมาส 4/2569 จำนวน 55 ล้านบาท

3. ดอกเบี้ย

: ดอกเบี้ยเงินกู้ สถาบันการเงิน และ เงินกู้ยืมผู้เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดเงินกู้ เพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวิลด์ (ลำพูน) 2 ในไตรมาส ที่ 4/2568

ผู้ให้กู้	การใช้เงินกู้	มูลค่าเงินกู้	ชำระดอกเบี้ย ไตรมาส 4/2568
สถาบันการเงิน	เพื่อชำระค่าที่ดิน	110,000,000.00	1,383,287.67
ผู้เกี่ยวข้องกัน	ระบบสาธารณูปโภค	46,254,623.95	-
รวม		156,254,623.95	1,383,287.67

Financial Ratio บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

รายการ	Q4 2568	Q3 2568
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio)	1.15	1.14

อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของ บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3/2568 เนื่องจากหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น หลัก ๆ จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ความคืบหน้าล่าสุดของการขายที่ดินแปลง A7 และ A9 ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ ลำพูน 1 และผลกระทบต่อการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับดำเนินโครงการ

บริษัทขอเรียนว่า สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลง A7 และ A9 ในนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 1 ได้จัดทำครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาที่คาดการณ์เดิม เนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำพูน โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในปี 2569

เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิ 76.88 ล้านบาท ซึ่งยังอยู่ในแผนการจัดหาเงินทุนที่กำหนดไว้สำหรับการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเวสต์ (ลำพูน) 2

ทั้งนี้ ระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์อาจมีการขยับตามความพร้อมของคู่สัญญา แต่เป็นเพียง การเปลี่ยนแปลงด้านเวลา (Timing) ไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหรือภาระโครงการ จึงไม่กระทบต่อมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามเกณฑ์การคำนวณรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด

3. ผลการตรวจสอบการใช้เงินลงทุนพัฒนาโครงการ และเหตุผลประกอบข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยไว้

- ไม่มี -

หากในอนาคตมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลซึ่งกระทบต่อของขนาดรายการ บริษัทจะแจ้งให้ทราบและปฏิบัติตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.วิจิตร เตชะเกษม)

กรรมการผู้จัดการ