

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

● ธุรกิจเขตปลอดอากร(Free Zone)

ประกอบธุรกิจพื้นที่เขตปลอดอากร รวมเนื้อที่ 65-3-89 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณติดถนนบางนา-ตราด ก.ม 52 โดยแบ่งพื้นที่เป็น 2 ส่วนดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าและบริการในเขตปลอดอากร เนื้อที่ 54-3-58 ไร่ แบ่งออกเป็น
 - พื้นที่อาคาร และโกดังประมาณ 39,306 ตารางเมตร
 - พื้นที่ลานคอนกรีต ประมาณ 11,000 ตารางเมตร
- พื้นที่ให้เช่าและบริการนอกเขตปลอดอากร เนื้อที่ 11-0-31 ไร่ พื้นที่ประมาณ 4,011 ตารางเมตร

บริษัทดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มมีลูกค้าเช่าพื้นที่ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2548 และเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2548 กรมศุลกากรได้อนุมัติให้บริษัทเปิดดำเนินการเขตปลอดอากรเพื่อการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมอย่างเป็นทางการ โดยใช้ชื่อว่า “เขตปลอดอากร วินโคสต์” ตั้งอยู่ที่เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นที่ในเขตปลอดอากรในส่วนของอาคารให้เช่าทั้งสิ้น 39,306 ตรม. โดยมีอาคารรวมทั้งหมด 7 อาคาร ซึ่งมีพื้นที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งมีอาคารที่เป็นโรงงานขนาดใหญ่จำนวนสองอาคารพื้นที่ 16,000 ตารางเมตรต่ออาคารและมีอาคารย่อยๆ อีก 5 อาคารซึ่งทั้งหมดสามารถแบ่งให้เช่าได้ตามพื้นที่และความต้องการของลูกค้า โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทคือ ผู้ประกอบการต่างประเทศและผู้ประกอบการในประเทศที่เป็นรายย่อยและต้องการพื้นที่ไม่มากนักในการเริ่มดำเนินกิจการซึ่งจะต่างกับเขตปลอดอากรอื่นๆที่เป็น การให้เช่าหรือซื้อพื้นที่ขนาดใหญ่และต้องมีต้นทุนที่สูงกว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีลูกค้าเช่าและบริการพื้นที่แล้วประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าและบริการในอาคาร บริษัทยังมีพื้นที่นอกอาคารที่เป็นลานคอนกรีตพื้นที่ประมาณ 11,000 ตารางเมตร เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าต่างๆ ไปในการจัดเก็บสินค้าหรือเครื่องจักร

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

● ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากร

ผู้บริหารของบริษัทมุ่งหวังว่าจะเป็นผู้นำในการเป็นผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในเขตปลอดอากร และนอกเขตปลอดอากรแบบครบวงจร อีกทั้งยังมีโครงการที่จะลงทุนในกิจการที่เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือซื้อพื้นที่ในเขตปลอดอากร หากผู้บริหารเห็นว่าการเหล่านี้นั้นมีผลประโยชน์ที่ดี และสามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทได้

บริษัทได้มุ่งเน้นการให้เช่าพื้นที่แก่กลุ่มลูกค้า ที่จะสามารถใช้สิทธิประโยชน์ของเขตปลอดอากรได้อย่างเต็มที่ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าวได้แก่ ผู้ประกอบการ หรือนักลงทุนต่างชาติที่ต้องการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศไทย กลุ่มผู้ประกอบการที่มีการนำเข้าวัตถุดิบ เพื่อผลิตและส่งออก กลุ่มผู้ประกอบการด้านคลังสินค้า ฯลฯ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนี้ จะเป็นกลุ่มที่สามารถใช้สิทธิประโยชน์จากการเป็นผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรได้สูงสุด เนื่องจากสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักร ที่จะนำเข้าเข้ามาในเขตปลอดอากรจะยังไม่ถือเป็น การนำเข้าประเทศ ดังนั้นจะยังไม่มีภาระภาษี ชะลอการชำระ (อากรขาเข้า) จนกว่าจะมีการนำสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือและเครื่องจักร ดังกล่าวออกจากเขตปลอดอากรเข้ามาขายในประเทศไทย จึงถือว่าเป็นการนำเข้าและเกิดภาระภาษี อีกทั้งหากผู้ประกอบการ หรือกลุ่มผู้นำเข้าในเขตปลอดอากร มีการซื้อสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักร จากในประเทศไทยเข้ามาเป็นส่วนประกอบในสินค้าที่ผลิตสำหรับการส่งออก จะถือว่าเป็นการส่งออก ซึ่งผู้ขายจะเสียภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละศูนย์

ปัจจุบันบริษัทได้เพิ่มรายได้โดยการขยายพื้นที่เช่าและบริการในพื้นที่นอกเหนือจากอาคารโรงงานทั้ง 7 อาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในอดีต และมีแผนการดำเนินงานสร้างให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ให้เช่าและบริการอย่างถาวร และบริษัทยังมี

แผนธุรกิจในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานที่สามารถรับน้ำหนักของฐานรากให้เพิ่มขึ้นในพื้นที่เขตปลอดภัยที่ยังว่างอยู่ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าในอุตสาหกรรมอื่นๆ ได้มากขึ้น

ทั้งนี้ในปี 2556 ที่ผ่านมา บริษัทมีแผนในการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ แต่เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทุนไม่สามารถยื่นเอกสารการจัดตั้งกองทุนได้ภายในวันที่ 27 ธันวาคม 2556 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการรับยื่นเอกสารการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามผู้บริหารยังมีแผนที่จะจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ต่อไป โดยบริษัทฯ จะได้พิจารณาปรับเงื่อนไขในการจัดตั้ง REIT ซึ่งต้องอยู่บนพื้นฐานของการให้บริษัทได้รับผลประโยชน์สูงสุด และควรเป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการรวบรวมข้อมูลที่จะใช้ในการจัดตั้ง REIT ซึ่งต้องใช้เวลาในการดำเนินการพอสมควร โดยปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดภัยเช่นเดิม

ในส่วนของโครงการขยายพื้นที่สวนอุตสาหกรรมเพิ่มเติม (WIN2)¹ ซึ่งบริษัทได้วางเงินมัดจำที่ดินจำนวน 1 ล้านบาทแล้วนั้น เนื่องจากแผนการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สามารถแล้วเสร็จได้ อีกทั้งสถานการณ์ทางการเมืองในขณะนี้ ทำให้ต้องพิจารณาให้รอบคอบถึงการลงทุนในพื้นที่ใหม่ เนื่องจากหากสถานการณ์ยืดเยื้อเป็นระยะเวลาหลายเดือน อาจเกิดความเสี่ยงจากการลงทุนได้ ฝ่ายบริหารจึงได้ปรับแผนธุรกิจด้วยการยังไม่เข้าลงทุนในการขยายพื้นที่เช่าดังกล่าวในขณะนี้ โดยรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีอยู่ซึ่งเป็นธุรกิจหลักจะต้องสามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายได้

• ธุรกิจของบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีแผนที่จะลงทุนทางธุรกิจโครงการต่างๆ ในบริษัทย่อย ดังนี้

■ การลงทุนในธุรกิจยานยนต์²

ปัจจุบันบริษัทได้ตั้งบริษัทย่อยขึ้น คือ บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ประกอบพิเศษ โดยในปีนี้ บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด อยู่ระหว่างการลงนามในสัญญาซื้อขายรถยนต์ประกอบพิเศษกับลูกค้า แต่เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่สงบส่งผลให้ลูกค้าแจ้งชะลอการลงนามในสัญญาออกไปก่อน โดยทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ยังคงดำเนินอยู่ในธุรกิจยานยนต์ต่อไป

■ การลงทุนในพลังงานทดแทน³

โครงการพลังงานทดแทนของบริษัท แบ่งออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

■ โครงการสร้างโรงงานผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ จำนวน 0.5-1 เมกะวัตต์ ตามที่ได้นำเสนอในแผนธุรกิจต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2556 ซึ่งโครงการดังกล่าวอยู่ในแผนการใช้เงินจากการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื่องจากแผนการจัดตั้งกองทุนไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนด แต่โครงการดังกล่าวก็ยังอยู่ในแผนธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทได้ดำเนินการขอใบอนุญาต รง.4 ไว้ก่อนในเบื้องต้น ขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้าของลูกค้าที่เช่าพื้นที่

■ โครงการสร้างโรงงานผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จำนวนไม่เกิน 1 เมกะวัตต์ บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2556 โดยมีกำหนดวันจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 แต่บริษัทฯ ได้ทำการยื่นหนังสือขอยายระยะเวลาวันเริ่มต้นจำหน่ายไฟฟ้าออกไปแล้ว โดยมีได้ระบุวันเริ่มต้นไว้ สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2581 รวมระยะเวลาสัญญา 25 ปี โดยปัจจุบันบริษัทได้ทำการจัดตั้งบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด ขึ้นเพื่อรองรับโครงการดังกล่าว

หมายเหตุ 1-3 เป็นโครงการหนึ่งในแผนธุรกิจของการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 แต่เมื่อไม่สามารถจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ได้เสร็จสิ้น บริษัทจึงได้มีการปรับแผนธุรกิจ

1.2 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ กล่าวโดยสรุปได้ดังนี้

ปี 2528

- บริษัท เทเลเท็ค (ประเทศไทย) จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2528 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 3.5 ล้านบาท โดยได้ร่วมลงทุนกับ บริษัท เทเลเท็ค (ฮ่องกง) จำกัด ในการผลิตเครื่องโทรศัพท์ และเครื่องโทรศัพท์เคลื่อนที่ในประเทศไทย ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน

ปี 2536

- เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2536 ชื่อว่า “บริษัท เทเลเท็ค (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)”

ปี 2537

- เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2537 บริษัทจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคพีโทรนิค อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ปี 2546

- ปี 2546 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้จัดให้บริษัทเข้าอยู่ในกลุ่มบริษัทที่อยู่ระหว่างการฟื้นฟูกิจการ และในเดือนธันวาคม 2546 บริษัทได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็ม เอฟ ซี (มหาชน) เป็นผู้ช่วยในการจัดทำแผนฟื้นฟูกิจการ

ปี 2547

- วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ ซึ่งได้แก่ กลุ่มตระกูลวงศ์สวัสดิ์ และกลุ่มนายสุรสิทธิ์ ตียะวัชรพงศ์ และนายวิศาล นิรนาทโกมล

ปี 2548

- วันที่ 17 มกราคม 2548 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2547 ได้มีมติอนุมัติแผนการดำเนินธุรกิจขาย หรือให้เช่าพื้นที่ในเขตปลอดอากร ตามแผนการดำเนินงาน ซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยคณะกรรมการ และผู้บริหารชุดใหม่ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2547 โดยได้ผ่านการพิจารณาการศึกษาการจัดทำแผนธุรกิจ จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากบริษัทได้หยุดดำเนินการผลิต และส่งออกจอภาพคอมพิวเตอร์ จอภาพ LCD TV ภายได้เครื่องหมายการค้าของลูกค้านามาตั้งแต่ปลายปี 2546
- วันที่ 31 มีนาคม 2548 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนต่อกระทรวงพาณิชย์ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2547 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2548 โดยอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนส่วนที่ยังไม่ได้ชำระจำนวน 5,468,036,180 บาท เป็นผลให้จดทะเบียนจาก 20,156,392,580 บาท เป็น 14,688,356,400 บาท และลดทุนโดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท จากเดิม 10 บาทต่อหุ้นเป็น 1 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นผลทำให้ทุนจดทะเบียนลดลงจาก 14,688,356,400 บาท เป็น 1,468,835,640 บาท และทุนส่วนที่เรียกชำระแล้วลดลงจาก 14,009,373,600 บาท เป็น 1,400,937,360 บาท และได้ลดเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 3,843,000 บาท เพื่อนำมาชดเชยส่วนด้ามูลค่าหุ้น และผลขาดทุนสะสมของบริษัท ทำให้ราคาการใช้สิทธิเพื่อแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญลดลงจากเดิม 10 บาทต่อหุ้นเป็น 1 บาทต่อหุ้น และมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.074 หุ้นสามัญ
- วันที่ 15 มิถุนายน 2548 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการแก่ผู้เช่าในเขตปลอดอากรและรองรับการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในอนาคต จำนวน 999,930 บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

- วันที่ 30 มิถุนายน 2548 บริษัทได้รับอนุมัติจากกรมศุลกากรให้เปิดดำเนินการเขตปลอดอากรเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรม โดยใช้ชื่อว่า “เขตปลอดอากรวินโคสต์” โดยมีพื้นที่ในเขตปลอดอากรให้เข้าทั้งหมด 38,566 ไร่.
- ไตรมาสที่ 3 ปี 2548 บริษัทได้ยกเลิกธุรกิจรับจ้างประกอบรถโกคาร์ท และจักรยาน
- วันที่ 2 ธันวาคม 2548 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนต่อกระทรวงพาณิชย์ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2548 โดยอนุมัติให้บริษัททำการลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 จาก 1,468,835,640 บาท เป็น 367,208,910 บาท และทุนส่วนที่เรียกชำระแล้วจาก 1,400,937,360 บาท เป็น 350,234,340 บาท โดยลดจำนวนหุ้นลงเหลือ 1 ใน 4 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญรองรับการแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิลดจำนวนลงจาก 67,898,280 หุ้น เป็น 16,974,570 หุ้น โดยมีอัตราการใช้สิทธิเป็น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 0.2685 หุ้นราคาใช้สิทธิ 1 บาทต่อหุ้น
- วันที่ 6 ธันวาคม 2548 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ประกาศย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทออกจากหมวดหุ้นฟิวเจอร์ การกลับสู่หมวดอุตสาหกรรมปกติ โดยอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอนุญาตให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2548

ปี 2549

- วันที่ 3 สิงหาคม 2549 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติโครงการขยายการลงทุนของบริษัท ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 613.23 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าเงินลงทุนของโครงการรวมประมาณ 350.06 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดตลอดระยะเวลา 30 ปี จำนวนเงินรวมประมาณ 263.17 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในโครงการธุรกิจให้บริการขนส่งสินค้าทางรถไฟเส้นทางนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด-ท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อย และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 367,208,910 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 510,381,460 บาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 143,172,550 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 140,093,736 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 2 หุ้นใหม่ และจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,078,814 หุ้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท
- ธันวาคม 2549 เริ่มดำเนินธุรกิจให้บริการขนส่งสินค้าทางรถไฟเส้นทางนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด-ท่าเรือแหลมฉบัง โดยบริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท วินโคสต์ ทรานสปอร์ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

ปี 2550

- วันที่ 13 พฤศจิกายน 2550 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น โดยกลุ่มตระกูลวงศ์สวัสดิ์ ได้ขายหุ้นให้แก่ กลุ่มนายจักร จาமிกรณ์ และกลุ่มเพชรตระกูล

ปี 2551

- วันที่ 29 เมษายน 2551 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 510,381,460 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 632,963,479 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 122,582,019 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 122,582,019 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) โดยราคาเสนอขายต่อหุ้นจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดจะคำนวณโดยอ้างอิงกับราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์รวม 10 วันทำการ ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุน หรือ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคา 1.14 บาทต่อหุ้น โดยให้ดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- วันที่ 30 มิถุนายน 2551 มีผู้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญจำนวน 490,118 หน่วย คิดเป็นจำนวนหุ้น 155,464 หุ้น บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้ซื้อสิทธิและจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว ทำให้หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วเท่ากับ 490,483,540 บาท ส่วนใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้นำมาใช้สิทธิและสิ้นสภาพลงภายหลังการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายมีจำนวน 62,729,882 หน่วย
- วันที่ 2 กรกฎาคม 2551 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ดำเนินการย้ายหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัท ออกจากกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไปซื้อขายในกลุ่มอุตสาหกรรมบริการในหมวดการขนส่งและโลจิสติกส์ เพื่อให้สอดคล้องกับแหล่งที่มาของรายได้หลักของบริษัท และบริษัทย่อย

ปี 2552

- วันที่ 14 ตุลาคม 2552 บริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด ได้ยื่นคำร้องเพื่อขอเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลาง และศาลล้มละลายกลางได้รับคำร้องดังกล่าว
- วันที่ 26 ตุลาคม 2552 บริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด ได้หยุดกิจการการเดินรถไฟระหว่างนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและท่าเรือแหลมฉบังเป็นการชั่วคราว สาเหตุเนื่องจากได้เกิดภาวะการถดถอยของพนักงานการรถไฟแห่งประเทศไทย และภาวะการขาดแคลนหัวรถจักรสำหรับลากจูงขบวนรถสินค้า เนื่องจากการรถไฟแห่งประเทศไทย ได้จัดลำดับความสำคัญของขบวนรถ ให้กับการเดินขบวนรถโดยสารก่อนเป็นลำดับแรก ซึ่งจะกระทบกับการให้บริการของบริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด

ปี 2553

- วันที่ 25 มกราคม 2553 บริษัทได้มีการตกลงและปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่ง โดยปัจจุบันได้มีการชำระตามแผนปรับโครงสร้างกับสถาบันการเงินดังกล่าว และปัจจุบันมีสถานะเป็นลูกหนี้ปกติ
- วันที่ 14 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ขายเงินลงทุนของบริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด และบริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด โดยธุรกรรมการจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2553

ปี 2555

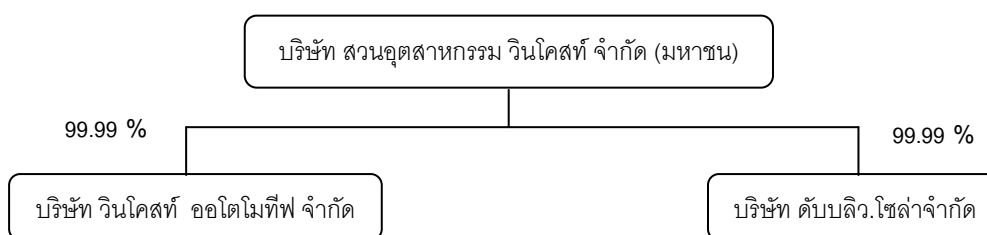
- วันที่ 20 ธันวาคม 2555 บริษัทได้ขายเงินลงทุนของบริษัท วินโคสต์ ทรานสปอร์ต จำกัด โดยธุรกรรมการจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท วินโคสต์ ทรานสปอร์ต จำกัด ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นในวันที่ 27 ธันวาคม 2555

ปี 2556

- วันที่ 5 เมษายน 2556 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เกา, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ และรองรับการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในอนาคต จำนวน 999,930 บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 25 เมษายน 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 490,483,540 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 632,963,479 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 142,479,939 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 142,479,939 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) โดยราคาเสนอขายต่อหุ้นจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดจะคำนวณโดยอ้างอิงกับราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์รวม 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุนในครั้งนี้ (ในระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2556) โดยกำหนดราคาเสนอขายต่อหุ้นไม่ต่ำกว่า 10.373 บาท โดยให้ดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- วันที่ 2 กรกฎาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ดำเนินการย้ายหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทออกจากกลุ่มอุตสาหกรรมบริการในหมวดธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์ ไปซื้อขายในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับแหล่งที่มาของรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย
- วันที่ 22 ตุลาคม 2556 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ในราคา 806 ล้านบาท
- วันที่ 25 ตุลาคม 2556 บริษัทจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน)
- วันที่ 23 ธันวาคม 2556 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือนักลงทุนประเภทสถาบัน (นักลงทุน) ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 6,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 1.0373 บาท
- วันที่ 27 ธันวาคม 2556 ได้รับแจ้งจากที่ปรึกษาทางการเงินว่าผู้จัดการกองทุนไม่สามารถยื่นเอกสารจัดตั้งกองทุนต่อสำนักงานกสท.ได้ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการรับยื่นเอกสารจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้บริษัทไม่สามารถจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ได้

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 เป็นดังนี้



บริษัทฯ ได้ถือหุ้นบริษัทย่อยดังนี้

บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2556 มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ประกอบกิจการโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 47.90 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้หลักจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากร ซึ่งถือเป็นรายได้หลักของบริษัทในปี 2556 โดยมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในเขตปลอดอากรมากกว่าร้อยละ 50 สัดส่วนรายได้ของปี 2556 สามารถแสดงได้ดังนี้

	2556		2555	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	44.59	93.09%	50.96	92.29%
รายได้จากการขาย	-	0%	1.25	2.26%
รายได้อื่น	3.31	6.91%	3.01	5.45%
รายได้รวม	47.90	100.00%	55.22	100.00%

2.1 ลักษณะที่ดินหรือบริการ

บริษัทมีอาคารโรงงาน และอาคารสำนักงาน ซึ่งมีพื้นที่รวมเท่ากับ 65-3-89 ไร่ โดย แบ่งเป็น พื้นที่ในเขตปลอดอากรจำนวน 54-3-58 ไร่ และพื้นที่นอกเขตปลอดอากรจำนวน 11-0-31 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 52 เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด ก.ม.52 ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยมีพื้นที่ สำหรับการประกอบธุรกิจขาย หรือให้เช่าเป็นพื้นที่เขตปลอดอากรในส่วนของอาคารโรงงานจำนวน 39,306 ตรม. และพื้นที่ลานคอนกรีตจำนวน 11,000 ตรม. พื้นที่ส่วนกลางซึ่งอยู่นอกเขตปลอดอากรจำนวน 4,011 ตารางเมตร โดย

มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ในเขตปลอดอากร	พื้นที่ (ตร.ม.)
1 พื้นที่โรงงานรวม 7 อาคาร	
อาคารโรงงานที่-Plant W1	15,666
อาคารโรงงานที่-Plant W2	16,194
อาคารโรงงานที่-Plant W3	990
อาคารโรงงานที่-Plant W4	2,640
อาคารโรงงานที่-Plant W5	1,872
อาคารโรงงานที่-Plant W6	864
อาคารโรงงานที่-Plant W7	1,080
พื้นที่ลานคอนกรีต	11,000
รวมพื้นที่ในเขตปลอดอากร	50,306

พื้นที่นอกเขตปลอดอากร	พื้นที่ (ตร.ม.)
1 พื้นที่สำนักงาน 1 อาคาร รวม 3 ชั้น	2,716
2 ห้องประชุม ห้องพัก และห้องอาหาร	1,295
รวมพื้นที่นอกเขตปลอดอากร	4,011

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีลูกค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ในเขตปลอดอากรแล้วประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ซึ่งบริษัทยังมีเป้าหมายการให้เช่าพื้นที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ในปี 2557

ธุรกิจเขตปลอดอากรที่ได้รับการส่งเสริมจากกรมศุลกากร คือ เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์แก่เศรษฐกิจของประเทศ โดยสินค้าที่นำเข้าไปในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางอากรตามที่กฎหมายบัญญัติ เป็นการส่งเสริมความสามารถในการแข่งขัน และสนับสนุนให้บริษัทเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศไทยมากขึ้น ทั้งนี้กิจการที่จะเข้ามาเช่าพื้นที่เขตปลอดอากรจะต้องเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกและเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของประเทศ

บริษัทได้มุ่งเน้นการให้เช่าพื้นที่ แก่กลุ่มลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิประโยชน์ของเขตปลอดอากรได้อย่างเต็มที่ ได้แก่ กิจการร่วมค้า นักลงทุนต่างชาติที่ต้องการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศไทย กลุ่มผู้ประกอบการที่มีการนำเข้าวัตถุดิบ เพื่อผลิตและส่งออก กลุ่มผู้ประกอบการด้านคลังสินค้า ฯลฯ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนี้จะเป็นกลุ่มที่สามารถใช้สิทธิประโยชน์จากการเป็นผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรได้สูงสุด เนื่องจาก สินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักร ที่นำเข้ามาในเขตปลอดอากร จะยังไม่ถือเป็นการนำเข้าประเทศ ดังนั้นจะยังไม่มีภาระภาษี (อากรขาเข้า) จนกว่าจะมีการนำสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักร ดังกล่าว ออกจากเขตปลอดอากรเข้ามาขายในประเทศไทย จึงถือว่าเป็นการนำเข้าและเกิดภาระภาษี อีกทั้งหากผู้ประกอบการ หรือกลุ่มผู้นำเข้าในเขตปลอดอากร มีการซื้อสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักรจากในประเทศไทยเข้ามาเป็นส่วนประกอบในสินค้าที่ผลิตสำหรับการส่งออก จะถือว่าเป็นการส่งออก ซึ่งผู้ขายจะเสียภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 0 โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของเขตปลอดอากร ได้แก่กิจการที่ประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้

- 1) ประกอบและผลิตรถจักรยานยนต์และชิ้นส่วนอุปกรณ์
- 2) ประกอบและผลิตเครื่องยนต์และเครื่องจักรกลเพื่อการเกษตรและชิ้นส่วนอุปกรณ์
- 3) ประกอบและผลิตยานยนต์ เครื่องยนต์ และชิ้นส่วนอุปกรณ์
- 4) ประกอบและผลิตเครื่องยนต์ เครื่องจักร เพื่อลดการใช้พลังงานน้ำมัน อาทิ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าเซลล์ และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และชิ้นส่วนอุปกรณ์
- 5) ประกอบและผลิตวัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องมือก่อสร้าง คุณภาพสูง ด้วยเทคโนโลยีทันสมัย
- 6) ประกอบและผลิตเครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์และสาธารณสุข
- 7) ประกอบและผลิตพาหนะเพื่อลดการบริโภคน้ำมันและของเล่นคุณภาพสูง อาทิ จักรยานสกูตเตอร์ไฟฟ้า จักรยานโกคาร์ต โกคาร์ตแบบใช้เครื่องยนต์ รวมถึง Multi-Purpose-Vehicles (MPV)
- 8) ประกอบและผลิตเครื่องมือ เครื่องจักรกล และอุปกรณ์ชนิดพิเศษ ด้วยเทคโนโลยีทันสมัย
- 9) ประกอบและผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์
- 10) ประกอบและผลิตเครื่องประดับและอัญมณี
- 11) การบริการด้านการกระจายสินค้า คลังสินค้า
- 12) การแสดงสินค้าหรือนิทรรศการและการประชุมระหว่างประเทศ
- 13) การให้บริการ งานซ่อม งานด้านวิศวกรรม การตรวจสอบ วิเคราะห์และรับรองคุณภาพของผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม หรือผลผลิตทางเกษตรกรรม

จุดเด่นของเขตปลอดอากรของบริษัท คือ อาคารโรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูปพร้อมใช้ รวมถึงบริการสาธารณูปโภคที่ครบครัน โดยทางบริษัทได้เสนอการให้บริการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ลงทุนเบ็ดเสร็จ (One Stop Service) สำหรับการนำเข้าและส่งออกในการติดต่อกับสำนักงานกรมศุลกากร นอกจากนี้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้าของผู้เช่ายังสามารถทำได้อย่างสะดวก

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

นโยบายการตลาดของบริษัท

บริษัทมุ่งหาลูกค้าจากทั้งผู้ประกอบการในประเทศและต่างประเทศที่ต้องการเข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทย เพื่อต้องการได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร โดยบริษัทจะศึกษาติดตามถึงการเจรจาการค้า และนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมและสนับสนุนธุรกิจต่าง ๆ เพื่อเข้าไปเสนอโอกาสให้ผู้ประกอบการเข้ามาประกอบธุรกิจในเขตปลอดอากรของประเทศไทย โดยมีจุดขายอยู่ที่สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรที่ผู้ประกอบการเหล่านั้นจะได้รับ

ภาวะอุตสาหกรรม และการแข่งขัน

ปัจจัยสำคัญของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เขตปลอดอากรนั้น ประกอบด้วย ที่ตั้งโครงการ การให้บริการที่ครบวงจร และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน อาทิ ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบการสื่อสาร เส้นทางจราจร แหล่งชุมชน แหล่งผลิตสินค้า ที่พัก สำนักงาน รวมถึงการให้บริการโลจิสติกส์ครบวงจรในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

ปัจจุบัน มีเขตปลอดอากรที่ได้รับอนุญาตจากกรมศุลกากรจำนวน 79 เขต ส่วนใหญ่กระจายตามที่ตั้งของเขตอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมต่างๆ ทั้งในภาคกลาง และภาคตะวันออก สำหรับคู่แข่งเขตปลอดอากรที่มีคลังสินค้าให้เช่าทั่วไป เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม ในพื้นที่ใกล้เคียงประกอบด้วย

- 1) เขตปลอดอากร ไทคอน จังหวัดฉะเชิงเทรา
- 2) เขตปลอดอากร อมตะนคร จังหวัดชลบุรี
- 3) เขตปลอดอากร บางกอก ฟรีเทรด โซน จังหวัดสมุทรปราการ

แนวโน้มอุตสาหกรรม

การเติบโตของธุรกิจการขยาย หรือให้เข้าพื้นที่ในเขตปลอดอากร แปรผันโดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งคาดการณ์ว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจภายในประเทศยังคงมีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ นโยบายการส่งเสริมการลงทุนและการปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์หรือเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกของภาครัฐ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนการลงทุนในโครงการเขตปลอดอากร

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการได้มาซึ่งพื้นที่ให้เช่า

ที่ดิน อาคาร และโรงงานที่ให้บริการในธุรกิจให้เข้าพื้นที่ อาคารและโรงงานในเขตปลอดอากรเป็นสินทรัพย์ของบริษัทเอง

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ธุรกิจให้เข้าพื้นที่ อาคารและโรงงานในเขตปลอดอากรไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เนื่องจาก บริษัทได้คัดเลือกลูกค้าที่จะเข้ามาเช่าพื้นที่ เฉพาะรายที่มีการผลิตที่ไม่สร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีส่วนต่อมูลค่านับจำนวนมากทำให้บริษัทอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาอันใกล้

ในระหว่างปี 2548 บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนเพื่อนำมาชดเชยส่วนต่อมูลค่านับและผลขาดทุนสะสมของบริษัท โดยได้ชดเชยผลขาดทุนสะสมก่อนที่จะชดเชยส่วนต่อมูลค่านับ ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการตามกฎหมาย ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 งบการเงินของบริษัทจึงไม่ปรากฏผลขาดทุนสะสม แต่ยังคงมีส่วนต่อมูลค่านับจำนวน 264.64 ล้านบาท

บริษัทได้รับหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เลขที่ กต.ช.ว(ง)4/2548 เรื่อง ความเห็นเกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีในการลดทุนไปล้างขาดทุนสะสม ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 เนื่องจากบริษัทได้ลดทุนเพื่อนำมาชดเชยผลขาดทุนสะสมก่อนที่จะชดเชยส่วนต่อมูลค่านับ ดังนั้นบริษัทจึงได้ส่ง ข้อหารือกลับไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. ในประเด็นดังกล่าว ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ส่งหนังสือเวียน ที่ กต.ช. 251/2549 เรื่อง ตอบข้อหารือเกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีในการลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสม ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2549 กลับมาให้บริษัท โดยได้แนบหนังสือของสภาวิชาชีพบัญชี ลงวันที่ 26 มกราคม 2549 ซึ่งได้แจ้งถึงการผ่อนผันการบังคับใช้วิธีการบันทึกบัญชี ซึ่งบริษัทจะปฏิบัติตามเงื่อนไขในการผ่อนผันการบังคับใช้วิธีการบันทึกบัญชี ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ ขอผ่อนผันการแก้ไขลดส่วนต่อมูลค่านับดังกล่าวให้หมดไปเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งการขอผ่อนผันดังกล่าวได้ครบ กำหนดในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2552 แล้ว และคณะกรรมการบริษัท มีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่านับดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี และได้ครบกำหนดการขอขยายในเดือน มีนาคม 2555 อย่างไรก็ตามบริษัทไม่สามารถแก้ปัญหาส่วนต่อมูลค่านับได้ตามแผน ซึ่งสาเหตุหลักมาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจโลก และปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ซึ่งมีความไม่แน่นอนสูงมาก และเป็นปัจจัยเสี่ยงอย่างมาก ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท มีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่านับดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยจะครบกำหนดภายในเดือนมีนาคม 2558 ซึ่งคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถแก้ปัญหาต่างๆ ได้เนื่องจากสภาวะการณ์ต่างๆ น่าจะเอื้ออำนวย

อย่างไรก็ดี หากบริษัทจะจ่ายเงินปันผล กำไรสะสมคงเหลือหลังจากจ่ายเงินปันผลของบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าส่วนต่อมูลค่านับที่ค้างอยู่ในบัญชี

3.2 ความเสี่ยงจากการที่ธุรกิจมีขนาดเล็ก

ปัจจุบันบริษัทมีธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในเขตปลอดภาษีอากร โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 65 ไร่ ซึ่งมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจคล้ายกัน และธุรกิจดังกล่าวสร้างรายได้ให้กับบริษัทค่อนข้างน้อย โดยปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และค่าบริการจำนวน 44.59 ล้านบาท ธุรกิจการให้บริการด้านอื่นๆ จำนวน 3.31 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากธุรกิจดังกล่าวสามารถสร้างรายได้รวมทั้งสิ้น 47.90 ล้านบาท ถือว่ายังมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภคและการจัดการบริการ

การจัดหาสาธารณูปโภค เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ความสามารถในการรับน้ำหนักของฐานราก เป็นสิ่งที่ลูกค้าต้องการในกิจกรรมการผลิต เนื่องจากฐานรากของพื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร เป็นฐานรากที่เหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมเบา จึงถือเป็นความเสี่ยงของธุรกิจ

ดังนั้น บริษัทจึงมุ่งเน้นจะกลุ่มลูกค้าที่จะเช่าพื้นที่ในเขตปลอดอากร เฉพาะกลุ่มผู้ผลิตสินค้าที่มีน้ำหนักเบาเท่านั้น

3.4 ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าพื้นที่ และบริการของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา จึงอาจทำให้นักลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม เมื่อลูกค้าเริ่มสายการผลิตแล้ว มักจะไม่ย้ายออกจากพื้นที่ของบริษัท นอกจากจะมีเหตุผลที่สมควรอื่น ซึ่งโดยปกติการต่อสัญญาเช่ามีเกินกว่าร้อยละ 90 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด การที่ผู้เช่าเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนั้นพื้นที่ให้เช่าและบริการของบริษัทยังถูกออกแบบมาให้มีลักษณะมาตรฐาน และอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะบริษัท

รายการ	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี		ภาระผูกพัน
		2556	2555	
ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	27,605,849.00	27,605,849.00	ติดจำนองกับสถาบัน
ที่ดิน - ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม	เป็นเจ้าของ	295,659,401.00	295,659,401.00	การเงินมูลค่า
อาคารและส่วนปรับปรุง – สุทธิ	เป็นเจ้าของ	33,134,888.00	27,405,867.00	129,972,000.- บาท
เครื่องจักรและอุปกรณ์ – สุทธิ	เป็นเจ้าของ	244,629.00	349,336.00	ไม่มีภาระผูกพัน
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน – สุทธิ	เป็นเจ้าของ	226,039.00	105,533.00	ไม่มีภาระผูกพัน
ยานพาหนะ – สุทธิ	เป็นเจ้าของ	3,119,618.00	4,088,689.00	ติดลิขสิทธิ์มูลค่า 2,454,672.24 บาท
ระบบสาธารณูปโภค	เป็นเจ้าของ	9,193,858.00	11,274,465.00	ไม่มีภาระผูกพัน
งานระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	2,127,124.00	291,091.00	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม		371,311,406.00	366,780,231.00	

* หมายเหตุ ไม่มีข้อมูลงบการเงินรวมเปรียบเทียบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เนื่องจากบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทุกบริษัทแล้ว บริษัทจึงไม่มีบริษัทย่อย

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจยานยนต์ และธุรกิจพลังงานทดแทน ในบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด และบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด ตามลำดับ โดยเป็นการลงทุนในสัดส่วนที่เพียงพอให้บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการ และกำหนดแนวทางของธุรกิจดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.3 ราคาประเมินทรัพย์สิน

ที่ดินตั้งอยู่บริเวณติดถนนบางนา-ตราด บริเวณ กม. 52 ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2556 บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผลสรุปมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้จำนวน 811,000,000 บาท และวิธีคิดต้นทุนทดแทนจำนวน 544,000,000 บาท และบริษัทมีที่ดินส่วนที่ตีราคาเพิ่มจำนวน 59.38 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้นำที่ดินและอาคาร ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 4

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีความที่ถูกฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีคดีความดังนี้

(1) บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2554 การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ยื่นฟ้อง คดีแพ่งแก่บริษัทฯ ในข้อหาผิดสัญญาเช่า และเรียกร้องค่าเสียหาย จากการผิดสัญญาเช่ารถโบกี้บรรทุกตู้สินค้า ซึ่งประกอบด้วยยอดหนี้ ดอกเบี้ยและค่าเบี้ยปรับจนถึงวันที่บริษัทฯ ถูกฟ้องร้อง โดยมีมูลฟ้องจำนวน 11,965,485.70 บาท

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาให้ บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะจำเลยชำระเงินแก่ การรถไฟ(โจทก์) จำนวน 10,237,940.70 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้อง(วันที่ 27 พฤษภาคม 2554)เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ทั้งนี้ ฝ่ายกฎหมายได้ดำเนินการประสานงานกับทนายความเพื่อทำคำอุทธรณ์คำพิพากษาต่อไป

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

- 6.1 **ชื่อบริษัท** : บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน)
- ประกอบธุรกิจหลัก : ให้เช่าพื้นที่ทั้งใน และนอกเขตปลอดอากร
- เลขทะเบียนบริษัท : 0107536000391
- ทุนจดทะเบียน : 632,479,939 บาท (หุ้่นสามัญ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
- ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 496,483,540 บาท (ราคามูลค่าหุ้่นละ 1 บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
- ที่ตั้งบริษัท : 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
- โทรศัพท์ : 0-3857-3162-3
- โทรสาร : 0-3857-3215, 0-3857-3218
- Website : www.wyncoast.com
- 6.2 **ชื่อบริษัท** : บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้่น 99.99%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : เป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245556001004
- ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
- หุ้่นสามัญ : 10,000 หุ้่น
- มูลค่าหุ้่นละ : 100 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
- โทรศัพท์ : 0-3857-3162-3
- โทรสาร : 0-3857-3215, 0-3857-3218
- 6.3 **ชื่อบริษัท** : บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้่น 99.99%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245557000567
- ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
- หุ้่นสามัญ : 100,000 หุ้่น
- มูลค่าหุ้่นละ : 10 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
- โทรศัพท์ : 0-3857-3162-3
- โทรสาร : 0-3857-3215, 0-3857-3218

6.4 ชื่อ ที่ตั้ง โทรศัพท์ และ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้ง	:	62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4,7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	:	(02)229-2800 และ (02)654-5599
โทรสาร	:	(02)359-1259
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท เอส.เค.แอคเคาน์แต้นท์ เซอร์วิส จำกัด
สถานที่ตั้ง	:	128/150-153 อาคารพญาไท พลาซ่า ชั้น 14 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	(02)214-6464
โทรสาร	:	(02)215-4772 และ(02)214-6065