

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

● ธุรกิจเขตปลอดอากร (Free Zone)

ประกอบธุรกิจพื้นที่เขตปลอดอากร รวมเนื้อที่ 65-3-89 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณติดถนนบางนา-ตราด กม. 52 โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 แบ่งพื้นที่เป็น 3 ส่วนดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าและบริการในเขตปลอดอากร เนื้อที่ 54-3-58 ไร่ แบ่งออกเป็น
 - พื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานประมาณ 39,966 ตารางเมตร
 - พื้นที่ลานคอนกรีต ประมาณ 11,000 ตารางเมตร
- พื้นที่ให้เช่าและบริการนอกเขตปลอดอากร เนื้อที่ 11-0-31 ไร่ พื้นที่ประมาณ 4,661 ตารางเมตร
 - พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 650 ตารางเมตร
 - พื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 4,011 ตารางเมตร
- พื้นที่ให้เช่าและบริการบนหลังคาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา
 - พื้นที่บนหลังคาอาคารและโกดัง W2 ประมาณ 15,000 ตารางเมตร

บริษัทดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มมีลูกค้าเช่าพื้นที่ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2548 และเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2548 กรมศุลกากรได้อนุมัติให้บริษัทเปิดดำเนินการเขตปลอดอากรเพื่อการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมอย่างเป็นทางการ โดยใช้ชื่อว่า “เขตปลอดอากร วินโคสต์” ตั้งอยู่ที่เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นที่ในส่วนของอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าทั้งสิ้น 40,616 ตารางเมตร โดยมีอาคารรวมทั้งหมด 9 อาคาร ซึ่งมีพื้นที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งมีอาคารที่เป็นโรงงานขนาดใหญ่จำนวน 2 อาคารพื้นที่ 16,000 ตารางเมตรต่ออาคาร และมีอาคารย่อยๆ อีก 7 อาคาร ซึ่งทั้งหมดสามารถแบ่งให้เช่าได้ตามพื้นที่และความต้องการของลูกค้า โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทคือ ผู้ประกอบการต่างประเทศและผู้ประกอบการในประเทศที่เป็นรายย่อยและต้องการพื้นที่ไม่มากนักในการเริ่มดำเนินกิจการซึ่งจะต่างกับเขตปลอดอากรอื่นๆที่เป็นการให้เช่าหรือซื้อพื้นที่ขนาดใหญ่และต้องมีต้นทุนที่สูงกว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีลูกค้าเช่าและบริการพื้นที่แล้วประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าและบริการในอาคาร บริษัทยังมีพื้นที่นอกอาคารที่เป็นลานคอนกรีตพื้นที่ประมาณ 11,000 ตารางเมตร เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าทั่วๆ ไปในการจัดเก็บสินค้าหรือเครื่องจักร ซึ่งประหยัดกว่าการนำสินค้าพักไว้ที่ท่าเรือเป็นระยะเวลานาน โดยยังมีพื้นที่ให้เช่าและบริการบนหลังคาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเฟส 1 อีกจำนวน 15,000 ตารางเมตร

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

● ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากร

ผู้บริหารของบริษัทมุ่งหวังว่าจะเป็นผู้นำในการเป็นผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในเขตปลอดอากร และนอกเขตปลอดอากรแบบครบวงจร อีกทั้งยังมีโครงการที่จะลงทุนในกิจการที่เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือซื้อพื้นที่ในเขตปลอดอากร หากผู้บริหารเห็นว่ากิจการเหล่านั้นมีผลประโยชน์ที่ดี และสามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทได้

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

บริษัทได้เพิ่มรายได้โดยการขยายพื้นที่เช่าและบริการในพื้นที่นอกเหนือจากอาคารโรงงานทั้ง 9 อาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในอดีต และมีแผนการดำเนินงานสร้างให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ให้เช่าและบริการอย่างถาวร และบริษัทยังมีแผนธุรกิจในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานที่สามารถรับน้ำหนักของฐานรากให้เพิ่มขึ้นในพื้นที่เขตปลอดอากรที่ยังว่างอยู่ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าในอุตสาหกรรมอื่นๆ ได้มากขึ้น

ปัจจุบันบริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องพลังงานสะอาด โดยได้ริเริ่มโครงการโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ในปี 2557 และจากการที่บริษัทได้รับสัมปทานในสัญญาการขายไฟฟ้าให้กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ระยะเวลา 25 ปีเป็นโครงการนำร่องในเฟส 1 นั้น บริษัทจึงมีแผนในการขยายโครงการโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาไปสู่พื้นที่บนหลังคาอาคารโรงงานที่มีทั้งหมดเพื่อขายไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เช่าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรมในเฟสต่อไป โดยมีแผนในการจัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นเพื่อรองรับธุรกิจต่างๆ ที่ผ่านมาบริษัทได้ให้ความสำคัญในการลดการใช้พลังงานที่เป็นมลภาวะกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อให้บริษัทเป็นสวนอุตสาหกรรมสีเขียวอย่างเต็มรูปแบบเพื่อความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจในภายอนาคตก

- **ธุรกิจของบริษัทย่อย**

บริษัทฯ มีแผนที่จะลงทุนทางธุรกิจโครงการต่างๆ ในบริษัทย่อย ดังนี้

- **การลงทุนในธุรกิจยานยนต์**

บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจการเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ ซึ่งโครงการลงนามในสัญญาซื้อขายรถยนต์ประกอบพิเศษกับลูกค้า ยังอยู่ระหว่างการพิจารณา แต่เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจนส่งผลให้ลูกค้าแจ้งชะลอการลงนามในสัญญาออกไปก่อน ซึ่งทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ยังคงดำเนินอยู่ในธุรกิจยานยนต์ต่อไป โดยในปีที่ผ่านมาบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด เริ่มมีรายได้จากธุรกิจซื้อขายรถยนต์จากการประมูล และยังมีแผนในการขยายไปสู่ธุรกิจศูนย์ซ่อมและตัวถังรถ ซึ่งอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

- **การลงทุนในพลังงานทดแทน**

โครงการพลังงานทดแทนของบริษัท แบ่งออกเป็น 3 โครงการ ดังนี้

เฟสที่ 1 : โครงการสร้างโรงงานผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จำนวนไม่เกิน 1 เมกะวัตต์ โดยบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2556 โดยมีกำหนดวันจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 แต่บริษัทได้ทำการยื่นหนังสือขอขยายระยะเวลาวันเริ่มต้นจำหน่ายไฟฟ้าออกไปแล้ว โดยมีได้ระบุวันเริ่มต้นไว้ สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2581 รวมระยะเวลาสัญญา 25 ปี ปัจจุบันบริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด ขึ้นเพื่อรองรับโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัทได้เสนอขายโครงการ โดยการขายหุ้นบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด มูลค่าโครงการ 80 ล้านบาท ให้กับนักลงทุนรายแรกคือ บริษัท อินเตอร์ ฟาร์อีสต์ วิศวกรรม จำกัด (มหาชน) หรือ IFEC และได้มีการลงนามในบันทึกข้อตกลงการซื้อขายหุ้น, การรับเงินประกันงวดแรกจำนวน 30 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 และวันที่ 16 พฤษภาคม 2557 ตามลำดับ ต่อมา IFEC และบริษัทฯ ต่างฝ่ายต่างแจ้งขอยกเลิกบันทึกข้อตกลงในการซื้อขายหุ้น ในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 และวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2558 ตามลำดับ ซึ่งปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาเงื่อนไขเมื่อมีการยกเลิกบันทึกข้อตกลง
- ต่อมา บริษัทได้เสนอขายโครงการ โดยการขายหุ้นบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด มูลค่าโครงการ 80 ล้านบาท ให้กับนักลงทุนรายที่สองคือ บริษัท คอมพาสส์ อีสต์ อินดัสตรี (ประเทศไทย) จำกัด หรือ CEI ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาปรับเงื่อนไขการทำรายการเพื่อรอการลงนามในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น

- บริษัทได้ก่อสร้างโรงไฟฟ้าเฟส 1 แล้วเสร็จตั้งแต่ปลายปี 2557 โดยขณะนี้อยู่ระหว่างรอการออกใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุมจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) เพื่อยื่นเรื่องขอ First Sync และ COD

เฟสที่ 2 และเฟสที่ 3 : โครงการสร้างโรงงานผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ จำนวน 0.8 เมกะวัตต์ และ 1.9 เมกะวัตต์ ตามลำดับ โดยมีแผนในการก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารโรงงาน W1 และ W3-W7 เพื่อรองรับการใช้ไฟฟ้าของลูกค้าในสวนอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจุบันมีความต้องการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ยประมาณ 6.3 ล้านยูนิตต่อปี ซึ่งหากโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จ บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายไฟฟ้าประมาณ 40.95 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาการใช้พลังงานทดแทนเข้ามาใช้ในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ โดยเริ่มจากการลดการใช้พลังงานที่เป็นมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อก้าวเข้าสู่การเป็นสวนอุตสาหกรรมสีเขียวอย่างเต็มรูปแบบต่อไปในอนาคต

1.2 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ กล่าวโดยสรุปได้ดังนี้

ปี 2528

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

ปี 2536

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

ปี 2537

- เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2537 บริษัทจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคพีโทรนิค อินเทอร์เน็ตชั่นแนล (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 ดิยะวัชรพงศ์ และนายวิศาล นรินาโทโกมล

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 ภายใต้เครื่องหมายการค้าของลูกค้ามาตั้งแต่ปลายปี 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 เพื่อ

นำมาชดเชยส่วนต่ำมูลค่าหุ้น และผลขาดทุนสะสมของบริษัท ทำให้ราคาการใช้สิทธิเพื่อแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญลดลงจากเดิม 10 บาทต่อหุ้นเป็น 1 บาทต่อหุ้น และมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.074 หุ้นสามัญ

- วันที่ 15 มิถุนายน 2548 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการแก่ผู้เช่าในเขตปลอดอากรและรองรับการดำเนินงานธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในอนาคต จำนวน 999,930 บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 30 มิถุนายน 2548 บริษัทได้รับอนุมัติจากกรมศุลกากรให้เปิดดำเนินการเขตปลอดอากรเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรม โดยใช้ชื่อว่า “เขตปลอดอากรวินโคสต์” โดยมีพื้นที่ในเขตปลอดอากรให้เข้าทั้งหมด 38,566 ตรม.
- ไตรมาสที่ 3 ปี 2548 บริษัทได้ยกเลิกธุรกิจรับจ้างประกอบรถโกคาร์ต 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 เพื่อรองรับการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท
- ธันวาคม 2549 เริ่มดำเนินการธุรกิจให้บริการขนส่งสินค้าทางรถไฟเส้นทางนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด-ท่าเรือแหลมฉบัง โดยบริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท วินโคสต์ ทรานสปอร์ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

ปี 2550

- วันที่ 13 พฤศจิกายน 2550 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น โดยกลุ่มตระกูลวงศ์สวัสดิ์ ได้ขายหุ้นให้แก่กลุ่มนายจักร จามิกรณ์ และกลุ่มเพชรตระกูล

ปี 2551

- วันที่ 29 เมษายน 2551 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 510,381,460 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 632,963,479 บาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 122,582,019 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 122,582,019 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) โดยราคาเสนอขายต่อหุ้นจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดจะคำนวณโดยอ้างอิงกับราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น

บริษัทในตลาดหลักทรัพย์รวม 10 วันทำการ ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุน หรือ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของ ราคา 1.14 บาทต่อหุ้น โดยให้ดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ ประชุมผู้ถือหุ้น

- วันที่ 30 มิถุนายน 2551 มีผู้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญจำนวน 490,118 หน่วย คิดเป็น จำนวนหุ้น 155,464 หุ้น บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้ซื้อสิทธิและจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว ทำให้ ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วเท่ากับ 490,483,540 บาท ส่วนใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้นำมาใช้ สิทธิและสิ้นสภาพลงภายหลังการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายมีจำนวน 62,729,882 หน่วย
- วันที่ 2 กรกฎาคม 2551 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ดำเนินการย้ายหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทออกจากกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไปซื้อขายในกลุ่มอุตสาหกรรม บริการในหมวดการขนส่งและโลจิสติกส์ เพื่อให้สอดคล้องกับแหล่งที่มาของรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ปี 2552

- วันที่ 14 ตุลาคม 2552 บริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด ได้ยื่นคำร้องเพื่อขอเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการต่อศาล ล้มละลายกลาง และศาลล้มละลายกลางได้รับคำร้องดังกล่าว
- วันที่ 26 ตุลาคม 2552 บริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด ได้หยุดกิจการการเดินรถไฟระหว่างนิคมอุตสาหกรรมมาบ ตาพุดและท่าเรือแหลมฉบังเป็นการชั่วคราว สาเหตุเนื่องจากได้เกิดภาวะการหยุดงานของพนักงานการรถไฟแห่ง ประเทศไทย และภาวะการขาดแคลนหัวรถจักรสำหรับลากจูงขบวนรถสินค้า เนื่องจากการรถไฟแห่งประเทศไทย ได้ จัดลำดับความสำคัญของขบวนรถ ให้กับการเดินขบวนรถโดยสารก่อนเป็นลำดับแรก ซึ่งจะกระทบกับการให้บริการ ของบริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด

ปี 2553

- วันที่ 25 มกราคม 2553 บริษัทได้มีการตกลงและปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่ง โดยปัจจุบันได้มี การชำระตามแผนปรับโครงสร้างกับสถาบันการเงินดังกล่าว 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 โดยธุรกรรมการจำหน่าย เงินลงทุนของบริษัท วินโคสต์ ทรานสปอร์ต จำกัด ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นในวันที่ 27 ธันวาคม 2555

ปี 2556

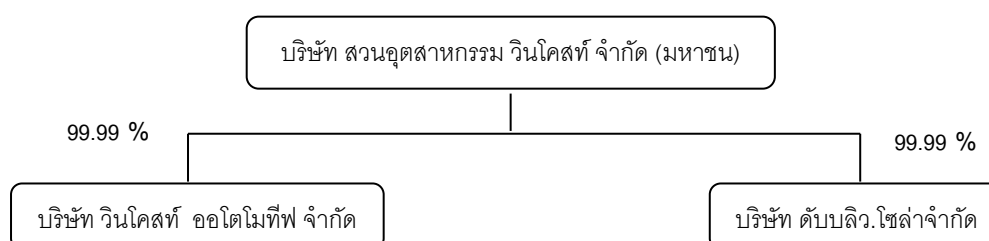
- วันที่ 5 เมษายน 2556 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นตัวแทน จำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ และรองรับการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในอนาคต จำนวน 999,930 บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 25 เมษายน 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุน จดทะเบียนเดิมจำนวน 490,483,540 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 632,963,479 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 142,479,939 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 142,479,939 หุ้น เพื่อออกและ เสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) โดยราคาเสนอขายต่อหุ้นจะต้อง ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดจะคำนวณโดยอ้างอิงกับราคาปิดวันเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น บริษัทในตลาดหลักทรัพย์รวม 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุนในครั้งนี้ (ในระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2556) โดยกำหนดราคาเสนอขายต่อหุ้นไม่ต่ำกว่า 10.373 บาท โดยให้ดำเนินการ เสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- วันที่ 2 กรกฎาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ดำเนินการย้ายหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทออกจากกลุ่มอุตสาหกรรมบริการในหมวดธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์ ไปซื้อขายในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับแหล่งที่มาของรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย
- วันที่ 22 ตุลาคม 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินให้กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ในราคา 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

ปี 2557

- วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงงานผลิต กระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็น สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 25 เมษายน 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุน จดทะเบียนเดิมจำนวน 496,483,540 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 632,963,479 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 136,479,939 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 136,479,939 หุ้น เพื่อออกและ เสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) โดยราคาเสนอขายต่อหุ้นจะต้อง ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดจะคำนวณโดยอ้างอิงกับราคาปิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น บริษัทในตลาดหลักทรัพย์รวม 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุนในครั้งนี้ (ในระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 13 มีนาคม 2556) โดยกำหนดราคาเสนอขายต่อหุ้นไม่ต่ำกว่า 10.373 บาท โดยให้ดำเนินการ เสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- วันที่ 26 มิถุนายน 2557 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสำนักงาน โดยเพิ่มสำนักงานสาขาที่ 1 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 105/2 หมู่ที่ 3 ถนนบางนา-ตราด ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อขอใบรับรองเป็นผู้ประกอบ กิจกรรมในเขตปลอดอากร
- วันที่ 24 ธันวาคม 2557 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสำนักงาน โดยเพิ่มสำนักงานสาขาที่ 2 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 50/9 ซอยแสงเงิน แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้สำหรับดำเนินธุรกิจในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นดังนี้



บริษัทฯ ได้ถือหุ้นบริษัทย่อยดังนี้

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

บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ต่อมาได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 80 ล้านบาท ประกอบกิจการโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

ในปี 2557 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 53.94 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้หลักจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากร ซึ่งถือเป็นรายได้หลักของบริษัทในปี 2557 โดยมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในเขตปลอดอากรมากกว่าร้อยละ 50 สัดส่วนรายได้ของปี 2556 สามารถแสดงได้ดังนี้

	2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	48.80	90.47%	44.59	93.09%
รายได้จากการขาย	0.40	0.74%	-	0%
รายได้อื่น	4.74	8.79%	3.31	6.91%
รายได้รวม	53.94	100.00%	47.90	100.00%

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีอาคารโรงงาน และอาคารสำนักงาน ซึ่งมีพื้นที่รวมเท่ากับ 65-3-89 ไร่ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ในเขต ปลอดอากร จำนวน 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 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทมีพื้นที่สำหรับการประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการในส่วนของอาคารโรงงานจำนวน 40,616 ตารางเมตร และพื้นที่ลานคอนกรีตจำนวน 11,000 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางซึ่งอยู่นอกเขตปลอดอากรจำนวน 4,011 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ในเขตปลอดอากร	พื้นที่ (ตร.ม.)
1. พื้นที่อาคารรวม 9 อาคาร	
อาคารโรงงาน-Plant W1	15,666
อาคารโรงงาน-Plant W2	16,194
อาคารโรงงาน-Plant W3	990
อาคารโรงงาน-Plant W4	2,640
อาคารโรงงาน-Plant W5	1,872
อาคารโรงงาน-Plant W6	864
อาคารคลังสินค้า-Plant W7	1,080
อาคารโรงงาน-Plant W9	660
พื้นที่ลานคอนกรีต	11,000
รวมพื้นที่ในเขตปลอดอากร	50,966

พื้นที่นอกเขตปลอดอากร	พื้นที่ (ตร.ม.)
1. อาคารโรงงาน-Plant W8	650
2. พื้นที่สำนักงาน 1 อาคาร รวม 3 ชั้น	2,716
3. ห้องประชุม ห้องพัก และห้องอาหาร	1,295
รวมพื้นที่นอกเขตปลอดอากร	4,661

พื้นที่บนหลังคา	พื้นที่ (ตร.ม.)
1. หลังคาอาคารโรงงาน W2	15,000
รวมพื้นที่บนหลังคา	15,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีลูกค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากรแล้วประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ซึ่งบริษัทยังมีเป้าหมายการให้เช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้นในปี 2558

ธุรกิจเขตปลอดอากรที่ได้รับการส่งเสริมจากกรมศุลกากร คือ เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์แก่เศรษฐกิจของประเทศ โดยสินค้าที่นำเข้าไปในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางอากรตามที่กฎหมายบัญญัติ เป็นการส่งเสริมความสามารถในการแข่งขัน และสนับสนุนให้บริษัทเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศไทยมากขึ้น ทั้งนี้กิจการที่จะเข้ามาเช่าพื้นที่เขตปลอดอากร จะต้องเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกและเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของประเทศ

บริษัทได้มุ่งเน้นการให้เช่าพื้นที่ แก่กลุ่มลูกค้าที่จะสามารถใช้สิทธิประโยชน์ของเขตปลอดอากรได้อย่างเต็มที่ ได้แก่ กิจการร่วมค้า นักลงทุนต่างชาติที่ต้องการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศไทย กลุ่มผู้ประกอบการที่มีการนำเข้าวัตถุดิบ เพื่อผลิตและส่งออก กลุ่มผู้ประกอบการด้านคลังสินค้า ฯลฯ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนี้ จะเป็นกลุ่มที่สามารถใช้สิทธิประโยชน์จากการเป็นผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรได้สูงสุด เนื่องจาก สินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักรที่นำเข้ามาในเขตปลอดอากร 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) สำหรับการนำเข้าและส่งออกในการติดต่อสำนักงานกรมศุลกากร นอกจากนี้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้าของผู้เช่ายังสามารถทำได้สะดวก

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 สำหรับคู่แข่งเขตปลอดอากรที่มีคลังสินค้าให้เช่าทั่วไปเพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมในพื้นที่ใกล้เคียงประกอบด้วย

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

แนวโน้มอุตสาหกรรม

การเติบโตของธุรกิจการขาย หรือให้เข้าพื้นที่ในเขตปลอดอากร แปรผันโดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งคาดการณ์ว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจภายในประเทศยังคงมีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ นโยบายการส่งเสริมการลงทุนและการปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์หรือเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศในธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการส่งออกของภาครัฐ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนการลงทุนในโครงการเขตปลอดอากร

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการได้มาซึ่งพื้นที่ให้เช่า

ที่ดิน อาคาร และโรงงานที่ให้บริการในธุรกิจให้เข้าพื้นที่ อาคารและโรงงานในเขตปลอดอากรเป็นสินทรัพย์ของบริษัทเอง

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ธุรกิจให้เข้าพื้นที่ อาคารและโรงงานในเขตปลอดอากรไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เนื่องจาก บริษัทได้คัดเลือกลูกค้าที่จะเข้ามาเช่าพื้นที่ เฉพาะรายที่มีการผลิตที่ไม่สร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีส่วนต่อมูลค่างานจำนวนมากทำให้บริษัทอาจจะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาอันใกล้

ในระหว่างปี 2548 บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนเพื่อนำมาชดเชยส่วนต่อมูลค่างานและผลขาดทุนสะสมของบริษัท โดยได้ชดเชยผลขาดทุนสะสมก่อนที่จะชดเชยส่วนต่อมูลค่างาน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการตามกฎหมาย ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 งบการเงินของบริษัทจึงไม่ปรากฏผลขาดทุนสะสม แต่ยังคงมีส่วนต่อมูลค่างานจำนวน 264.64 ล้านบาท บริษัทได้รับหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เลขที่ กต.ชส.(ว)4/2548 เรื่อง ความเห็นเกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีในการลดทุนไปล้างขาดทุนสะสม ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 เนื่องจากบริษัทได้ลดทุนเพื่อมาชดเชยผลขาดทุนสะสมก่อนที่จะชดเชยส่วนต่อมูลค่างาน ดังนั้น บริษัทจึงได้ส่งข้อหารือกลับไปยังสำนักงาน 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 ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ขอผ่อนผันการแก้ไขลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวให้หมดไปเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งการขอผ่อนผันดังกล่าวได้ครบกำหนดในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2552 แล้ว และคณะกรรมการบริษัท มีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี และได้ครบกำหนดการขยายในเดือนมีนาคม 2555 ซึ่งบริษัทยังไม่สามารถแก้ไขเรื่องดังกล่าวได้ คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี และได้ครบกำหนดการขยายในเดือนมีนาคม 2558 อย่างไรก็ตามบริษัทยังไม่สามารถแก้ปัญหาส่วนต่อมูลค่างานได้ตามแผน ซึ่งสาเหตุหลักมาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจโลก และปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ซึ่งมีความไม่แน่นอนสูงมาก และเป็นปัจจัยเสี่ยงอย่างมาก ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงมีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยจะครบกำหนดภายในเดือนมีนาคม 2561 ซึ่งคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถแก้ปัญหาต่างๆ ได้เนื่องจากสถานการณ์ต่างๆ น่าจะเอื้ออำนวย

อย่างไรก็ดี หากบริษัทจะจ่ายเงินปันผล กำไรสะสมคงเหลือหลังจากจ่ายเงินปันผลของบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าส่วนต่อมูลค่างานที่ค้างอยู่ในบัญชี

3.2 ความเสี่ยงจากการที่ธุรกิจมีขนาดเล็ก

ปัจจุบันบริษัทมีธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดภาษีอากร โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 65 ไร่ ซึ่งมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจคล้ายกัน โดยในปี 2557 ธุรกิจดังกล่าวสร้างรายได้ให้กับบริษัทจำนวน 53.94 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และค่าบริการจำนวน 48.80 ล้านบาท รายได้จากการขายจำนวน 0.40 ล้านบาท ธุรกิจการให้บริการด้านอื่นๆ จำนวน 4.74 ล้านบาท ซึ่งถือว่ายังมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภคและการจัดการบริการ

การจัดหาสาธารณูปโภค เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ความสามารถในการรับน้ำหนักของฐานราก เป็นสิ่งที่ลูกค้าต้องการในกิจกรรมการผลิต เนื่องจากฐานรากของพื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร เป็นฐานรากที่เหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมเบา จึงถือเป็นความเสี่ยงของธุรกิจ

ที่ผ่านมาบริษัทจึงมุ่งเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าที่จะเข้าพื้นที่ในเขตปลอดอากร เฉพาะกลุ่มผู้ผลิตสินค้าที่มีน้ำหนักเบาเท่านั้น แต่ปัจจุบันบริษัทมีอาคารโรงงาน จำนวน 2 อาคาร ซึ่งมีฐานรากที่สามารถรองรับน้ำหนักได้ถึง 5 ตัน ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถเพิ่มกลุ่มลูกค้าอุตสาหกรรมหนักได้มากยิ่งขึ้น

3.4 ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าพื้นที่ และบริการของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา จึงอาจทำให้นักลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม เมื่อลูกค้าเริ่มสายการผลิตแล้วมักจะไม่นำย้ายออกจากพื้นที่ของบริษัท นอกจากจะมีเหตุผลที่สมควรอื่น ซึ่งโดยปกติการต่อสัญญาเช่ามีเกินกว่าร้อยละ 90 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด การที่ผู้เช่าเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนี้พื้นที่ให้เช่าและบริการของบริษัทยังถูกออกแบบมาให้มีลักษณะมาตรฐานและอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะบริษัท

รายการ	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี		ภาระผูกพัน
		2557	2556	
ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	27,605,849.00	27,605,849.00	ติดจำนองกับสถาบัน การเงินมูลค่า 129,972,000.- บาท
ที่ดิน - ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม	เป็นเจ้าของ	295,659,401.00	295,659,401.00	
อาคารและส่วนปรับปรุง - สุทธิ	เป็นเจ้าของ	28,885,018.00	33,134,888.00	
เครื่องจักรและอุปกรณ์ - สุทธิ	เป็นเจ้าของ	112,410.00	244,629.00	ไม่มีภาระผูกพัน
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน - สุทธิ	เป็นเจ้าของ	199,907.00	226,039.00	ไม่มีภาระผูกพัน
ยานพาหนะ - สุทธิ	เป็นเจ้าของ	2,150,546.00	3,119,618.00	ติดลิขสิทธิ์มูลค่า 2,454,672.24 บาท
ระบบสาธารณูปโภค	เป็นเจ้าของ	6,660,030.00	9,193,858.00	ไม่มีภาระผูกพัน
งานระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	261,250.00	2,127,124.00	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม		361,534,411.00	371,311,406.00	

งบการเงินรวม

รายการ	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี		ภาระผูกพัน
		2557	2556	
ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	27,605,849.00	27,605,849.00	ติดจำนองกับสถาบัน การเงินมูลค่า 129,972,000.- บาท
ที่ดิน - ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม	เป็นเจ้าของ	295,659,401.00	295,659,401.00	
อาคารและส่วนปรับปรุง - สุทธิ	เป็นเจ้าของ	28,885,018.00	33,134,888.00	
เครื่องจักรและอุปกรณ์ - สุทธิ	เป็นเจ้าของ	112,410.00	244,629.00	ไม่มีภาระผูกพัน
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน - สุทธิ	เป็นเจ้าของ	202,208.00	226,039.00	ไม่มีภาระผูกพัน
ยานพาหนะ - สุทธิ	เป็นเจ้าของ	2,150,546.00	3,119,618.00	ติดลิขสิทธิ์มูลค่า 2,454,672.24 บาท
ระบบสาธารณูปโภค	เป็นเจ้าของ	6,660,030.00	9,193,858.00	ไม่มีภาระผูกพัน
งานระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	20,640,469.00	2,127,124.00	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม		381,915,931.00	371,311,406.00	

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 โดยผลสรุปมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ จำนวน 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 2557 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้การรถไฟแห่งประเทศไทยชนะคดี และเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2557 บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1	ชื่อบริษัท	:	บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน)
	ประกอบธุรกิจหลัก	:	ให้เช่าพื้นที่ทั้งใน และนอกเขตปลอดอากร
	เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536000391
	ทุนจดทะเบียน	:	632,479,939 บาท (หุ้นสามัญ) ณ วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2558
	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ที่ตั้งบริษัท	:	500,000,000 บาท (ราคามูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ณ วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2558
	สำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
	สำนักงานสาขาแห่งที่ 1	:	เลขที่ 105/2 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
	สำนักงานสาขาแห่งที่ 2	:	เลขที่ 50/9 ซอยแสงเงิน ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
	โทรศัพท์	:	0-3857-3162-3
	โทรสาร	:	0-3857-3215, 0-3857-3218
	Website	:	www.wyncoast.com
6.2	ชื่อบริษัท	:	บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้น 99.99%)
	ประกอบธุรกิจหลัก	:	เป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ
	เลขทะเบียนบริษัท	:	0245556001004
	ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 บาท
	หุ้นสามัญ	:	10,000 หุ้น
	มูลค่าหุ้นละ	:	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 ถือหุ้น 99.99%)
ประกอบธุรกิจหลัก	:	โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
เลขทะเบียนบริษัท	:	0245557000567
ทุนจดทะเบียน	:	80,000,000 บาท
หุ้นสามัญ	:	8,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	:	10 บาท
ที่ตั้งบริษัท	:	105/22 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.แอดเคาน์แต้นท์ เซอร์วิสเชส จำกัด
สถานที่ตั้ง	:	128/150-153 อาคารพญาไทย พลาซ่า ชั้น 14 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	(02)214-6464
โทรสาร	:	(02)215-4772 และ(02)214-6065