

# ส่วนที่ 1

## การประกอบธุรกิจ

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### ● ธุรกิจเขตปลอดอากร (Free Zone)

ประกอบธุรกิจพื้นที่เขตปลอดอากร รวมเนื้อที่ 61-3-51 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณที่ดินบางนา-ตราด ก.ม 52 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แบ่งพื้นที่เป็น 3 ส่วนดังนี้

**ส่วนที่ 1** เขตปลอดอากร เนื้อที่ 50-3-20 ไร่ พื้นที่ให้เช่าประมาณ 55,623 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น

- พื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานประมาณ 39,936 ตารางเมตร
- พื้นที่ลานคอนกรีต ประมาณ 15,687 ตารางเมตร

**ส่วนที่ 2** นอกเขตปลอดอากร เนื้อที่ 11-0-31 ไร่ พื้นที่ให้เช่าประมาณ 6,869 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น

- พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 2,858 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารสำนักงาน ประมาณ 4,011 ตารางเมตร

**ส่วนที่ 3** พื้นที่ให้เช่าและบริการบนหลังคาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา พื้นที่ให้เช่าประมาณ 49,302 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น

- พื้นที่บนหลังคาอาคารโรงงาน W2 ประมาณ 22,000 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคารโรงงาน W3-W6 ประมาณ 7,000 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคารโรงงาน W1 ประมาณ 15,000 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคารสำนักงาน ประมาณ 1,904 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาโรงจอดรถ ประมาณ 650 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคาร W10 ประมาณ 904 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคาร W11 ประมาณ 680 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคาร W12 ประมาณ 624 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคาร W7 ประมาณ 540 ตารางเมตร

บริษัทดำเนินธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มมีลูกค้าเช่าพื้นที่ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2548 และเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2548 กรมศุลกากรได้อนุมัติให้บริษัทเปิดดำเนินการเขตปลอดอากรเพื่อการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมอย่างเป็นทางการ โดยใช้ชื่อว่า “เขตปลอดอากร วินโคสต์” ตั้งอยู่ที่เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งทั้งหมดสามารถแบ่งให้เช่าได้ตามพื้นที่และความต้องการของลูกค้า โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทคือ ผู้ประกอบการต่างประเทศและผู้ประกอบการในประเทศที่เป็นรายย่อยและต้องการพื้นที่ขนาดเล็กจนถึงพื้นที่ขนาดใหญ่

### 1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

#### วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำของสวนอุตสาหกรรมสีเขียวแบบครบวงจร พัฒนานวัตกรรมเทคโนโลยีสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน

#### พันธกิจ (Mission)

มุ่งสู่การเป็นผู้นำสวนอุตสาหกรรมสีเขียวที่มีการบริหารจัดการแบบครบวงจร และมุ่งมั่นที่จะขยายธุรกิจใหม่เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน รับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนี้

- **ลูกค้า** พัฒนาพื้นที่สวนอุตสาหกรรมตามความต้องการของลูกค้า ที่สามารถตอบสนองต่อการใช้งานได้อย่างครบวงจร และส่งผ่านคุณประโยชน์สูงสุดไปยังลูกค้า

- พนักงาน ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ ความสามารถของบุคลากร สร้างจิตสำนึกที่ดีต่อองค์กร เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน และให้โอกาสในความก้าวหน้าทางอาชีพ
- องค์กร พัฒนาโครงสร้างการบริหารงาน และนวัตกรรมเทคโนโลยีสิ่งแวดล้อม รวมถึงกระบวนการทำงานที่ได้มาตรฐาน เป็นธรรม โปร่งใส เพื่อประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน
- พันธมิตร พัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับพันธมิตรธุรกิจ เพื่อผลสำเร็จทางธุรกิจร่วมกัน
- ผู้ถือหุ้น สร้างความมั่นคงให้แก่องค์กรด้วยผลประโยชน์ที่มั่นคง และโปร่งใสจากการขยายฐานธุรกิจ และแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ เพื่อส่งมอบผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุน
- สังคมและชุมชน มีความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมด้วยการสนับสนุนและส่งเสริมผ่านโครงการและกิจกรรมบำเพ็ญประโยชน์ต่างๆ

#### ● ธุรกิจให้เข้าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากร

ผู้บริหารของบริษัทมุ่งหวังว่าจะเป็นผู้นำในการเป็นผู้ประกอบการธุรกิจให้เข้าพื้นที่ในเขตปลอดอากร และนอกเขตปลอดอากรแบบครบวงจร อีกทั้งยังมีโครงการที่จะลงทุนในกิจการที่เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือซื้อพื้นที่ในเขตปลอดอากร หากผู้บริหารเห็นว่ากิจการเหล่านั้นมีผลประโยชน์ที่ดี และสามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทได้

บริษัทได้มุ่งเน้นการให้เข้าพื้นที่แก่กลุ่มลูกค้า ที่จะสามารถใช้สิทธิประโยชน์ของเขตปลอดอากรได้อย่างเต็มที่ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าวได้แก่ ผู้ประกอบการ หรือนักลงทุนต่างชาติที่ต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทย กลุ่มผู้ประกอบการที่มีการนำเข้าวัตถุดิบเพื่อผลิตและส่งออก กลุ่มผู้ประกอบการด้านคลังสินค้า ฯลฯ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนี้ จะเป็นกลุ่มที่สามารถใช้สิทธิประโยชน์จากการเป็นผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรได้สูงสุด เนื่องจากสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักร ที่จะนำเข้ามาในเขตปลอดอากรจะยังไม่ถือเป็น การนำเข้าประเทศ ดังนั้นจะยังไม่มีภาระภาษี ชะลอการชำระ (อากรขาเข้า) จนกว่าจะมีการนำสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือและเครื่องจักรดังกล่าวออกจากเขตปลอดอากรเข้ามาขายในประเทศไทย จึงถือว่าเป็นการนำเข้าและเกิดภาระภาษี อีกทั้งหากผู้ประกอบการ หรือกลุ่มผู้นำเข้าในเขตปลอดอากร มีการซื้อสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักร จากในประเทศไทยเข้ามาเป็นส่วนประกอบในสินค้าที่ผลิตสำหรับการส่งออก จะถือว่าเป็นการส่งออก ซึ่งผู้ขายจะเสียภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละศูนย์

อีกทั้งลูกค้าสามารถได้รับสิทธิ์ส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อขอรับสิทธิ์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามข้อกำหนดอีกด้วย

ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 12 อาคาร (W1-W12) 42,794 ตารางเมตร, อาคารสำนักงาน 1 อาคาร (W14) 4,011 ตารางเมตร, พื้นที่ลานคอนกรีต 15,687 ตารางเมตร และพื้นที่บนหลังคา 49,302 ตารางเมตร โดยได้มีการขยายพื้นที่ภายในเขตปลอดอากร และนอกเขตปลอดอากร ด้วยการใช้พื้นที่ทุกตารางเมตรอย่างมีคุณค่า ซึ่งบริษัทสามารถบริหาร และจัดการพื้นที่ให้เข้าได้ถึง 111,794 ตรม. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกค้าเช่าพื้นที่แล้วทั้งสิ้น 32,251 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 77% ในส่วนอัตราการใช้พื้นที่ในส่วนคลังสินค้าและโรงงาน อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 124 บาทต่อตารางเมตร มีอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็น 2,281 ตารางเมตร หรือ 84% กลุ่มผู้เช่ายังคงเป็นอุตสาหกรรมหลักที่ได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐ อาทิ ยานยนต์ แปรรูปอาหาร โลจิสติกส์ อิเลคทรอนิกส์ และพลังงานทดแทนอีกด้วย

ส่วนธุรกิจไฟฟ้าพลังงานทดแทนนั้น ปัจจุบันในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์มีโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา และอาคารจอดรถ รวมทั้งสิ้น 11 เฟส ดำเนินการแล้วเสร็จ 9 เฟส ผลิตไฟฟ้าได้จำนวน 2.928 เมกะวัตต์ และอยู่ระหว่างดำเนินโครงการอีก 2 เฟส (เฟส 4.1 และ 4.2) ซึ่งเมื่อแล้วเสร็จจะมีโรงไฟฟ้าที่สามารถผลิตไฟฟ้าให้สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ได้ทั้งสิ้น 4.928 เมกะวัตต์ ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพัฒนาให้ระบบไฟฟ้าสามารถตอบสนองต่อการทำงานได้อย่างชาญฉลาดมากขึ้น หรือมีความสามารถมากขึ้น โดยใช้ทรัพยากรที่น้อยลง มีประสิทธิภาพที่มีความน่าเชื่อถือ มีความปลอดภัย มีความยั่งยืน และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ด้วยระบบสมรรถนะที่ครบถ้วนในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ที่สามารถรองรับการใช้พลังงานไฟฟ้า นอกเหนือจากไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยการนำพลังงานหมุนเวียน เช่น พลังงานแสงอาทิตย์มารองรับโครงการในเฟส 1 ถึง เฟส 10 รวมการสำรองพลังงานจากแบตเตอรี่ 1 เมกะวัตต์ 2 ชั่วโมง ตลอดจนระบบสำรองไฟฟ้า

ด้วยพลังงานดีเซลอีก 1.25 เมกะวัตต์ ทำให้มีระบบการผลิต และสำรองไฟฟ้ารวมถึง 6.178 เมกะวัตต์ ซึ่งในอนาคตระบบสมรรถนะการผลิตของสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ จะสามารถเพิ่มกำลังการผลิตทดแทนการจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ถึง 12 เมกะวัตต์ ทั้งนี้ได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานทดแทนไปยังพื้นที่ภายนอกสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์เพื่อความยั่งยืน ได้แก่ โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ณ บีพี อินดัสเทรียลพาร์ค และโรงไฟฟ้าแห่งอื่นที่อยู่ในแผนธุรกิจในปี 2563

ในส่วนของการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่ก่อเกิดประโยชน์อีกส่วนหนึ่ง บริษัทได้มีการพัฒนาพื้นที่เป็นลานกองสินค้า จัดตั้งโรงผลิตน้ำประปา และบำบัดน้ำเสีย จัดตั้งโรงคัดแยกขยะ อีกทั้งยังสามารถลดคาร์บอนไดออกไซด์ ช่วยลดปัญหาโลกร้อนเพื่อให้สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ เป็นสวนอุตสาหกรรมสีเขียวอย่างแท้จริง ซึ่งจะเห็นได้ว่าบริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องพลังงานสะอาด การลดการใช้พลังงานที่เป็นมลภาวะกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อให้บริษัทเป็นสวนอุตสาหกรรมสีเขียวอย่างเต็มรูปแบบเพื่อความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจในภายอนาคต

สรุปได้ว่าบริษัทได้บริหารจัดการใช้พื้นที่ทุกส่วนภายในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ (สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์1) เต็มพื้นที่แล้ว บริษัทอยู่ระหว่างการขยายพื้นที่เช่าและบริการแห่งใหม่ (สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์2) ในเขตพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกหรือ Eastern Economic Corridor (EEC) เพื่อบริการเติบโตของลูกค้าในภาคพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นแผนการบริหารจัดการพื้นที่, การนำทรัพย์สินของบริษัทเข้าจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และนำบริษัทย่อยด้านพลังงานเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นแผนการดำเนินการตามพันธกิจของบริษัทในปี 2563

#### • ธุรกิจของบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีแผนที่จะลงทุนทางธุรกิจในโครงการต่างๆ ในบริษัทย่อย ดังนี้

##### ■ การลงทุนในธุรกิจยานยนต์

บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด (บริษัทย่อย) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจการเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนจำหน่ายรถบรรทุกยี่ห้อ MAZ จากสาธารณรัฐเบลารุสแต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย และเป็นตัวแทนจำหน่ายรถแทรกเตอร์ยี่ห้อ MINSK TRACTOR WORKS จากสาธารณรัฐเบลารุส โดยมีพื้นที่ครอบคลุมในภาคตะวันออกของประเทศไทย คือ จันทบุรี, ชลบุรี, ตราด, ระยอง, ฉะเชิงเทรา, ปราจีนบุรี และสระแก้ว ซึ่งปัจจุบันบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ยังได้ดำเนินธุรกิจการขนส่งวัตถุดิบในการก่อสร้าง โดยมีแผนที่จะขยายการลงทุนในรูปแบบอื่นๆ รวมถึงการทำธุรกิจให้บริการถมที่ดิน

##### ■ การลงทุนในธุรกิจพลังงานทดแทน

โครงการพลังงานทดแทน บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาการใช้พลังงานทดแทนเข้ามาใช้ภายในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ทั้งหมด โดยได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยขึ้น ปัจจุบันมีโครงการพลังงานทดแทนในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ที่กำลังการผลิตรวมทั้งโครงการที่แล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ รวมทั้งสิ้น 4.928 เมกะวัตต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด (บริษัทย่อย) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา แบ่งเป็น 4 โครงการ กำลังการผลิตไฟฟ้ารวม 1.343 เมกะวัตต์ โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด ให้แก่บริษัท แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 3.92 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 39.20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดของโครงการ ดังนี้

**เฟส 1** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W2 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค กำลังการผลิต 0.988 เมกะวัตต์ (เฟส 1) โดยบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2556 โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาครับซื้อไฟฟ้าที่ราคา 6.16 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลาสัญญา 25 ปี และได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2558

**เฟส 5** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารสำนักงาน เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.183 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 6.50 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี โดยได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560

**เฟส 6** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโรงจอดรถ (Solar Carport) เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 0.108 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 6.50 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี โดยได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560

**โรงไฟฟ้า BP** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโรงจอดรถ (Solar Carport) เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ บีที อินดัสเทรียลพาร์ค กำลังการผลิต 0.064 เมกะวัตต์ โดยบีที อินดัสเทรียลพาร์ค รับซื้อไฟฟ้าต่อหน่วยในราคาร้อยละ 90 ของราคาค่าไฟฟ้าการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค รวมระยะเวลา 20 ปี โดยคาดว่าจะการจำหน่ายไฟฟ้าภายในสิ้นเดือนมีนาคม 2563

2) **บริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด** (บริษัทร่วม) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนทางเชื่อมหลังคาอาคาร W3-W6 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 0.75 เมกะวัตต์ (**เฟส 2**) โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด ให้แก่บริษัท แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 1.989 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 19.89 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และบริษัท โปรแคป อินเวสเมนต์ ประเทศฮ่องกง จำนวน 2.101 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 21.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.88 ของทุนจดทะเบียน ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 6.12 โดยได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560

3) **บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด** (บริษัทย่อย) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W2 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 0.65 เมกะวัตต์ (**เฟส 3**) โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด ให้แก่บริษัท แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 1.73 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 17.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.36 ของทุนจดทะเบียน โดยได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2561

4) **บริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด** (บริษัทย่อย) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา แบ่งเป็น 6 โครงการ มีโครงการที่แล้วเสร็จ 4 โครงการ และอยู่ระหว่างดำเนินการอีก 2 โครงการ โดยเมื่อแล้วเสร็จจะมีกำลังการผลิตไฟฟ้าประมาณ 2.249 เมกะวัตต์ โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด ให้แก่บริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 0.98 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 9.81 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17 ของทุนจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดของโครงการดังนี้

**เฟส 4.1** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W1 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 1.0 เมกะวัตต์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างเตรียมความพร้อมในการทำโครงการ

**เฟส 4.2** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W1 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 1.0 เมกะวัตต์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างเตรียมความพร้อมในการทำโครงการ

**เฟส 7** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W10 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.060 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 6.50 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี ได้เริ่มจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560

**เฟส 8** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W11 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.061 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 6.50 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี ได้เริ่มจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560

**เฟส 9** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W12 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.064 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 5 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี ได้เริ่มจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561

**เฟส 10** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W7 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.064 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 5 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี ได้เริ่มจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561

■ **การลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง**

**บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด** (บริษัทย่อย) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับรับเหมาก่อสร้างทั้งภายในและภายนอกบริษัท โดยที่ผ่านมารับเหมาก่อสร้างเป็นงานก่อสร้างภายในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ ทั้งในส่วนของการก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มเติม, การปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโรงงานคลังสินค้า และระบบสาธารณูปโภคภายในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ รวมถึงรับก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ โดยปัจจุบันได้มีการขยายการรับงานรับเหมาก่อสร้างภายนอก อาทิ งานก่อสร้างอาคารเรียนขนาดใหญ่ 2 อาคาร พื้นที่ 10,000 ตารางเมตร ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร, งานก่อสร้างโรงไฟฟ้าบนหลังคาชานวรี กำลังการผลิต 0.714 เมกะวัตต์ และงานก่อสร้างโรงไฟฟ้าบีพี กำลังการผลิต 0.064 เมกะวัตต์ เป็นต้น

■ **การลงทุนในธุรกิจบริหารจัดการน้ำ**

**บริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด** (บริษัทย่อย) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจบริหารจัดการน้ำ โดยการดำเนินการทำระบบผลิตน้ำประปาอย่างเต็มรูปแบบเพื่อขายน้ำให้กับผู้เช่าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ ซึ่งรวมถึงระบบการสำรองน้ำในช่วงหน้าร้อนไม่ให้ขาดแคลน และเพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ อีกทั้งยังสามารถผลิตเพิ่มเติมเพื่อขายน้ำให้แก่ชุมชนใกล้เคียงได้ โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด ให้แก่บริษัท โปรแคป อินเวสเมนต์ จำกัด จำนวน 392,000 หุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 3.92 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

■ **การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

**บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด** (บริษัทย่อย) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และบริหารทรัพย์สิน เตรียมความพร้อมในการนำทรัพย์สินของบริษัทเข้าจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

## 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 2533

- เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2533 ทุนของบริษัทได้เข้าซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### ปี 2537

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

## ปี 2546

- ปี 2546 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้จัดให้บริษัทเข้าอยู่ในกลุ่มบริษัทที่อยู่ระหว่างการฟื้นฟูกิจการ และในเดือน ธันวาคม 2546 บริษัทได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็ม เอฟ ซี (มหาชน) เป็นผู้ช่วยในการจัดทำแผนฟื้นฟู กิจการ

## ปี 2547

- วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ ซึ่งได้แก่ กลุ่มตระกูลวงศ์สวัสดิ์ และกลุ่มนาย สุรสิทธิ์ ดิยะวัชรพงศ์ และนายวิศาล นิรนาทโกมล

## ปี 2548

- วันที่ 17 มกราคม 2548 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2547 ได้มีมติอนุมัติแผนการดำเนินธุรกิจขาย หรือให้เข้าพื้นที่ใน เขตปลอดอากร ตามแผนการดำเนินงาน ซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยคณะกรรมการ และผู้บริหารชุดใหม่ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2547 โดยได้ผ่านการพิจารณาการศึกษาการจัดทำแผนธุรกิจ จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากที่บริษัทได้ หยุดดำเนินการผลิต และส่งออกจอภาพคอมพิวเตอร์ จอภาพ LCD TV ภายใต้เครื่องหมายการค้าของลูกค้ามาตั้งแต่ปลายปี 2546
- วันที่ 31 มีนาคม 2548 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนต่อกระทรวงพาณิชย์ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2547 เมื่อ วันที่ 17 มกราคม 2548 โดยอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนส่วนที่ยังไม่ได้ชำระจำนวน 5,468,036,180 บาท เป็นผลให้จด ทะเบียนจาก 20,156,392,580 บาท เป็น 14,688,356,400 บาท และลดทุนโดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น สามัญของบริษัท 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 เพื่อนำมาชดเชยส่วนดำนาค่าหุ้น และผลขาดทุนสะสมของ บริษัท ทำให้ราคาการใช้สิทธิเพื่อแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญลดลงจากเดิม 10 บาทต่อหุ้นเป็น 1 บาทต่อ หุ้น และมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.074 หุ้นสามัญ
- วันที่ 15 มิถุนายน 2548 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการแก่ผู้เช่าในเขตปลอด อากรและรองรับการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในอนาคต จำนวน 999,930 บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 30 มิถุนายน 2548 บริษัทได้รับอนุมัติจากกรมศุลกากรให้เปิดดำเนินการเขตปลอดอากรเพื่อการพาณิชย์และ อุตสาหกรรม โดยใช้ชื่อว่า “เขตปลอดอากรวินโคสต์” โดยมีพื้นที่ในเขตปลอดอากรให้เข้าทั้งหมด 38,566 ตรม.
- ไตรมาสที่ 3 ปี 2548 บริษัทได้ยกเลิกธุรกิจรับจ้างประกอบรถโคคาร์ท และจักรยาน
- วันที่ 2 ธันวาคม 2548 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนต่อกระทรวงพาณิชย์ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2548 เมื่อ วันที่ 20 กันยายน 2548 โดยอนุมัติให้บริษัททำการลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 จาก 1,468,835,640 บาท เป็น 367,208,910 บาท และทุนส่วนที่เรียกชำระแล้วจาก 350,234,340 บาท เป็น 1,400,937,360 บาท โดยลดจำนวนหุ้นลง เหลือ 1 ใน 4 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญรองรับการแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิลด จำนวนลงจาก 67,898,280 หุ้น เป็น 16,974,570 หุ้น โดยมีอัตราการใช้สิทธิเป็น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 0.2685 หุ้นราคาใช้สิทธิ 1 บาทต่อหุ้น
- วันที่ 6 ธันวาคม 2548 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ประกาศย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทออกจากหมวดฟื้นฟูกิจการ กลับสู่หมวดอุตสาหกรรมปกติ โดยอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ อนุญาตให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ 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 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 140,093,736 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 2 หุ้นใหม่ และจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,078,814 หุ้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท
- ธันวาคม 2549 เริ่มดำเนินการธุรกิจให้บริการขนส่งสินค้าทางรถไฟเส้นทางนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด-ท่าเรือแหลมฉบัง โดยบริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท วินโคสต์ ทรานสปอร์ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

## ปี 2550

- วันที่ 13 พฤศจิกายน 2550 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น โดยกลุ่มตระกูลวงศ์สวัสดิ์ ได้ขายหุ้นให้แก่ กลุ่มนายจักร จามิกรณ์ 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 ทำให้ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วเท่ากับ 490,483,540 บาท ส่วนใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้นำมาใช้สิทธิและสิ้นสภาพลงภายหลังการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายมีจำนวน 62,729,882 หน่วย
- วันที่ 2 กรกฎาคม 2551 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ดำเนินการย้ายหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทออกจากกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไปซื้อขายในกลุ่มอุตสาหกรรมบริการในหมวดการขนส่งและโลจิสติกส์ เพื่อให้สอดคล้องกับแหล่งที่มาของรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

## ปี 2552

- วันที่ 14 ตุลาคม 2552 บริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด ได้ยื่นคำร้องเพื่อขอเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลาง และศาลล้มละลายกลางได้รับคำร้องดังกล่าว
- วันที่ 26 ตุลาคม 2552 บริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด ได้หยุดกิจการการเดินรถไฟระหว่างนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและท่าเรือแหลมฉบังเป็นการชั่วคราว สาเหตุเนื่องจากได้เกิดภาวะการหยุดงานของพนักงานการรถไฟแห่งประเทศไทย 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 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, 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 2556 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 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 ได้รับแจ้งจากที่ปรึกษาทางการเงินว่าผู้จัดการกองทุนไม่สามารถยื่นเอกสารจัดตั้งกองทุนต่อสำนักงานกต.ได้ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการรับยื่นเอกสารจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้บริษัทไม่สามารถจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ได้

## ปี 2557

- วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 25 เมษายน 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 496,483,540 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 632,963,479 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน

136,479,939 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 136,479,939 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) โดยราคาเสนอขายต่อหุ้นจะต้องไม่ต่ำกว่า 1.0373 บาท โดยดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน หลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- วันที่ 26 มิถุนายน 2557 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสำนักงาน โดยเพิ่มสำนักงานสาขาที่ 1 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 105/2 หมู่ที่ 3 ถนนบางนา-ตราด ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อขอใบรับรองเป็นผู้ประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- วันที่ 24 ธันวาคม 2557 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสำนักงาน โดยเพิ่มสำนักงานสาขาที่ 2 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 50/9 ซอยแสงเงิน แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้สำหรับดำเนินธุรกิจในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

#### ปี 2558

- วันที่ 26 มกราคม 2558 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือนักลงทุนประเภทสถาบัน (นักลงทุน) ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 3,516,460 หุ้น ราคาหุ้นละ 1.0373 บาท
- วันที่ 13 มีนาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2558 มีมติอนุมัติการขยายระยะเวลาการแก้ไขส่วนต่อมูลค่าหุ้นของบริษัทออกไปอีก 3 ปี (เสร็จสิ้นภายในเดือนมีนาคม 2561) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถแก้ไขส่วนต่อมูลค่าหุ้นดังกล่าวได้ตามระยะเวลาที่กำหนด
- วันที่ 9 เมษายน 2558 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่บมจ.แอดวานซ์ คอนเนกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3.92 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 39.20 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49 ซึ่งบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด สามารถจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ให้กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2558
- วันที่ 23 เมษายน 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 500,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 525,000,000 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตรา 20 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1.05 บาท โดยหุ้นส่วนที่เหลือจากการขายให้เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) ในราคาหุ้นละ 1.05 บาท โดยให้ดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- วันที่ 5 มิถุนายน 2558 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 130,928 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.05 บาท
- วันที่ 13 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือนักลงทุนประเภทสถาบัน (นักลงทุน) ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 10,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.05 บาท
- วันที่ 21 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด, บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ และบริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ ซึ่งประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 14 สิงหาคม 2558
  - บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่บมจ.แอดวานซ์ คอนเนกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำนวน 2.499 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 24.99 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 และ
  - บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 0.249 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 2.499 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99

- วันที่ 18 กันยายน 2558 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท บางปะกง โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่ Procap Investments Limited จำนวน 2.101 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 21.01 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 42.88
- วันที่ 11 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท 105 โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่บมจ.แอตวันซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำนวน 1.989 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 19.89 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51

#### ปี 2559

- วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจบริหารจัดการน้ำ และได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 8 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559
- วันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่ Procap Investment Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน จำนวน 0.392 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงิน 3.92 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49
- วันที่ 28 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 525,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 510,130,928 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 39,869,072 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) โดยโดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายในราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดในช่วงเสนอขาย ซึ่งราคาตลาดจะคำนวณโดยอิงกับราคาปิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลัง 7-15 วันทำการก่อนวันกำหนดราคาเสนอขาย โดยดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- วันที่ 16 พฤษภาคม 2559 บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 1.50 ล้านบาท เป็น 4 ล้านบาท
- วันที่ 31 พฤษภาคม 2559 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงานก.ล.ต.) ได้มีหนังสือถึงบริษัทเรื่อง แจ้งระงับการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นไม่เป็นไปตามรายการขึ้นต่ำตามที่ประกาศกำหนด จึงไม่อยู่ในข่ายที่ถือว่าได้รับอนุญาตเป็นการทั่วไปจากสำนักงานก.ล.ต.
- เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2559 บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงการร่วมทุนกับ บริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด ในการเป็นผู้จัดการพื้นที่พร้อมใบอนุญาตประกอบกิจการในการจัดตั้งโรงงานผลิตแผงโซลาร์เซลล์ โดยบริษัทจะนำเงินประกันค่าเช่าหรือบริการที่ได้รับจากบจก.โปรแคป (ประเทศไทย) แปลงเป็นทุนจดทะเบียน และบริษัทจะได้รับสิทธิเข้าถือครองหุ้นของ บจก. โปรแคป (ประเทศไทย) จำนวน 350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่า 3,500,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด

#### ปี 2560

- วันที่ 27 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 510,130,928 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 561,144,020 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 51,013,092 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตรา 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 0.62 บาท โดยหุ้นส่วนที่เหลือจากการขายให้เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) ในราคาหุ้นละ 0.64 บาท โดยให้ดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- วันที่ 5-9 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 47,747,201 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.62 บาท
- วันที่ 19-21 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือนักลงทุนประเภทสถาบัน(นักลงทุน) ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมได้ทั้งหมดจำนวน 3,265,891 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.64 บาท
- วันที่ 24 สิงหาคม 2560 บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 4 ล้านบาท เป็น 5 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560
- วันที่ 7 กันยายน 2560 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจบริหาร อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ แห่งที่ 2 ของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

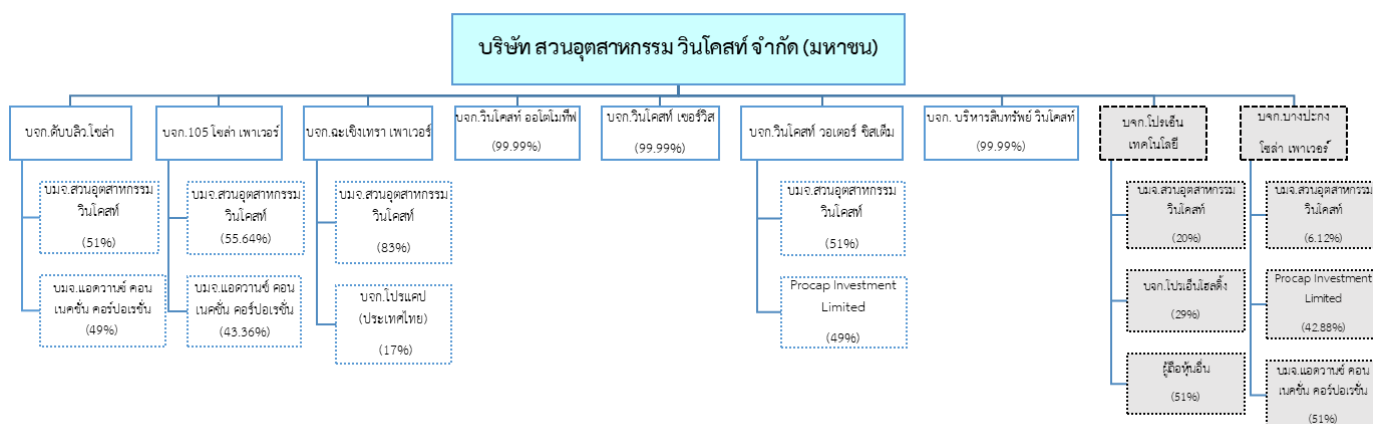
#### ปี 2561

- วันที่ 26 มีนาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นออกไปอีก 3 ปี โดยให้แก้ไขเรื่องดังกล่าวเสร็จสิ้นภายในสิ้นเดือนมีนาคม 2564
- วันที่ 21 มิถุนายน 2561
  - บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561
  - บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 8.50 ล้านบาท เป็น 13.50 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561
- วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาทเป็น 15 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561
- วันที่ 14 สิงหาคม 2561 บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 15 ล้านบาท เป็น 23 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2561

#### ปี 2562

- วันที่ 4 มีนาคม 2562 บริษัทได้อนุมัติการขายหุ้นสามัญของบริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่ บริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 980,877 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงิน 9,808,770 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 17 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 24 มกราคม 2562 บริษัทได้รับอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โปรเอ็น เทคโนโลยี จำกัด จำนวน 60,000 หุ้น ราคา 100 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงิน 6,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียน
- บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาทเป็น 15 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562
- บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาทเป็น 15 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2562

## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังนี้



## บริษัทได้ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 7 บริษัท ดังนี้

1. บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2556 มีทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ, ธุรกิจการขนส่งวัตถุดิบในการก่อสร้าง รวมถึงธุรกิจการให้บริการถมที่ดิน โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

2. บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 มีทุนจดทะเบียน 80 ล้านบาท ประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และบริษัท แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

3. บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 39 ล้านบาท ประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.64 ของทุนจดทะเบียน และบริษัท แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.36 ของทุนจดทะเบียน

4. บริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 57.70 ล้านบาท ประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83 ของทุนจดทะเบียน และบริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17 ของทุนจดทะเบียน

5. บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2548 มีทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

6. บริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 มีทุนจดทะเบียน 8 ล้านบาท ประกอบธุรกิจบริหารจัดการน้ำ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และ Procap Investment Limited ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

7. บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2560 มีทุนจดทะเบียน 13.50 ล้านบาท ประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ แห่งที่ 2 ของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

บริษัทได้ถือหุ้นในบริษัทรวมจำนวน 2 บริษัท ดังนี้

1. บริษัท โปรเอ็น เทคโนโลยี จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2532 มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท ประกอบธุรกิจเป็นที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรม โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียน

2. บริษัท บางปะกง โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 49 ล้านบาท ประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.12 ของทุนจดทะเบียน

#### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### โครงสร้างรายได้

ในปี 2562 บริษัท และบริษัทย่อย มีรายได้รวมเท่ากับ 141.08 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้หลักจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากร ซึ่งถือเป็นรายได้หลักของบริษัทในปี 2562 โดยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 57.13 สัดส่วนรายได้ของปี 2562 สามารถแสดงได้ดังนี้

| สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ     | 2562    |         | 2561    |         |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                              | ล้านบาท | %       | ล้านบาท | %       |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ | 80.60   | 57.13%  | 62.11   | 50.21%  |
| รายได้จากการขาย              | 9.58    | 6.79%   | 8.13    | 6.57%   |
| รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง  | 42.52   | 30.14%  | 25.13   | 20.31%  |
| รายได้อื่น                   | 8.38    | 5.94%   | 28.34   | 22.91%  |
| รายได้รวม                    | 141.08  | 100.00% | 123.71  | 100.00% |

### 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีอาคารโรงงาน และอาคารสำนักงาน ซึ่งมีพื้นที่รวมเท่ากับ 61-3-51 ไร่ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ในเขตปลอดอากรจำนวน 50-3-20 ไร่ และพื้นที่นอกเขตปลอดอากรจำนวน 11-0-31 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 52 เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด กม.52 ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยบริษัทมีพื้นที่สำหรับการประกอบธุรกิจให้เช่า และบริการในส่วนของอาคารโรงงาน และคลังสินค้ารวมจำนวน 42,794 ตารางเมตร และพื้นที่ลานคอนกรีตจำนวน 15,687 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางซึ่งอยู่นอกเขตปลอดอากรจำนวน 4,011 ตารางเมตร และพื้นที่บนหลังคาจำนวน 49,302 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

| พื้นที่ในเขตปลอดอากร                     | พื้นที่ (ตร.ม.) |
|--|-----------------|
| 1. พื้นที่อาคารรวม 8 อาคาร และลานคอนกรีต |                 |
| 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                     | 630             |
| พื้นที่ลานคอนกรีต                        | 15,687          |
| <b>รวมพื้นที่ในเขตปลอดอากร</b>           | <b>55,623</b>   |



| พื้นที่นอกเขตปลอดอากร   | พื้นที่ (ตร.ม.) |
|---|-----------------|
| 1. อาคารโรงงาน-Plant W8   | 650             |
| 2. อาคารโรงงาน-Plant W10  | 904             |
| 3. อาคารโรงงาน-Plant W11  | 680             |
| 4. อาคารโรงงาน-Plant W12  | 624             |
| 5. พื้นที่ส่วนสำนักงาน (อาคารสำนักงาน W14)                        | 2,716           |
| 6. พื้นที่ส่วนห้องประชุม ห้องพัก และห้องอาหาร (อาคารสำนักงาน W14) | 1,295           |
| <b>รวมพื้นที่นอกเขตปลอดอากร</b>                                   | <b>6,869</b>    |

| พื้นที่บนหลังคา                                    | พื้นที่ (ตร.ม.) |
|--|-----------------|
| 1. หลังคาอาคารโรงงาน W2                            | 22,000          |
| 2. หลังคาอาคารโรงงาน W3-W6                         | 7,000           |
| 3. หลังคาอาคารโรงงาน W1 (อยู่ระหว่างดำเนินโครงการ) | 15,000          |
| 4. หลังคาอาคารสำนักงาน                             | 1,904           |
| 5. หลังคาอาคารโรงจอดรถ                             | 650             |
| 6. หลังคาอาคาร W10                                 | 904             |
| 7. หลังคาอาคาร W11                                 | 680             |
| 8. หลังคาอาคาร W12                                 | 624             |
| 9. หลังคาอาคาร W7                                  | 540             |
| <b>รวมพื้นที่บนหลังคา</b>                          | <b>49,302</b>   |

บริษัทยังมีเป้าหมายการเพิ่มอัตราการเข้าพื้นที่ของลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราการเข้าพื้นที่และบริการ จากพื้นที่ให้เช่าและบริการรวม 111,794 ตารางเมตร ดังนี้

| ประเภท   | พื้นที่ให้เช่าและบริการ<br>(ตารางเมตร) | พื้นที่เช่าแล้ว<br>(ตารางเมตร) | ร้อยละ (%) |
|--|--|--------------------------------|------------|
| อาคารคลังสินค้า  | 42,794                                 | 32,251                         | 77%        |
| ลานคอนกรีต   | 15,687                                 | 15,687                         | 100%       |
| สำนักงาน   | 2,716                                  | 2,281                          | 84%        |
| หลังคา   | 49,302                                 | 49,302                         | 100%       |
| ห้องพัก (30 ยูนิต), ห้องประชุม และห้องอาหาร <sup>1</sup> | 30 units                               | 23 units                       | 77%        |

เขตปลอดอากร คือ เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อประโยชน์ทางอากรศุลกากรในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ โดยผู้ที่ประสงค์จะจัดตั้งเขตปลอดอากรต้องได้รับใบอนุญาตจากอธิบดี

ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร คือ ผู้ที่ได้รับอนุญาตจากอธิบดีให้ประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศในเขตปลอดอากร

#### สิทธิประโยชน์ในเขตปลอดอากร

ได้รับยกเว้นอากรขาเข้า สำหรับของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อเข้าไปในเขตปลอดอากรในกรณี ดังนี้

- เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ รวมทั้งส่วนประกอบแห่งของดังกล่าวที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการ โดยให้รวมถึงของที่ใช้ในการสร้าง ประกอบหรือติดตั้งโรงงานหรืออาคารในเขตปลอดอากร
- ของที่นำเข้ามาเพื่อใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใด ที่เป็นประโยชน์แก่การ เศรษฐกิจของประเทศ หรือของที่ปล่อยออกมาจากเขตปลอดอากรอื่น
- ได้รับยกเว้นอากรขาออก สำหรับของที่ปล่อยออกไปจากเขตปลอดอากรเพื่อส่งออกป้อนราชอาณาจักร
- ในกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้ของใดได้รับยกเว้นหรือคืนอากรเมื่อส่งออกป้อนราชอาณาจักร หากนำของ นั้นเข้าไปในเขตปลอดอากร ให้ได้รับยกเว้นหรือคืนอากร โดยให้ถือว่าของนั้นได้ส่งออกป้อนราชอาณาจักร ในเวลาที่ได้นำของนั้นเข้าไปในเขตปลอดอากร

#### จุดเด่นของเขตปลอดอากรของบริษัท

1. สวนอุตสาหกรรมสีเขียว ที่มีพลังไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ระบบไมโครกิตภายในพื้นที่
2. ท่าเลที่ตั้ง บนเส้นทางโลจิสติกส์หลักของประเทศ เขตประกอบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก EEC
3. One Stop Service นักลงทุน และลูกค้า สามารถเข้า อาคารโรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูปพร้อมใช้ รวมถึงบริการ สาธารณูปโภคที่ครบครัน โดยทางบริษัทได้เสนอการให้บริการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ลงทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับการนำเข้าและส่งออก ในการติดต่อกับสำนักงานกรมศุลกากร นอกจากนี้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้าของผู้เช่ายังสามารถทำได้สะดวก

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

#### นโยบายการตลาดของบริษัท

บริษัทมุ่งหาลูกค้าจากทั้งผู้ประกอบการในประเทศและต่างประเทศที่ต้องการเข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทย เพื่อ ต้องการได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร โดยดำเนินการให้สอดคล้องต่อนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมและสนับสนุนธุรกิจต่าง ๆ ในขณะเดียวกัน บริษัทจะทำการตลาดเชิงรุก และเชิงรับ เน้นการสื่อสาร ทางเทคโนโลยีเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มตลาดเป้าหมายใหม่ให้ มีประสิทธิภาพที่สุด

#### ภาวะอุตสาหกรรม และการแข่งขัน

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

ปัจจุบัน ประเทศไทยมีเขตปลอดอากรที่ได้รับอนุญาตจากกรมศุลกากรประเภทอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม จำนวน 55 เขต และ 5 เขต ในจังหวัดฉะเชิงเทรา คู่แข่งเขตปลอดอากรที่มีคลังสินค้าให้เช่าทั่วไปเพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมและ พาณิชยกรรมในพื้นที่ใกล้เคียงประกอบด้วย

- 1) เขตปลอดอากร ไทคอน จังหวัดฉะเชิงเทรา
- 2) เขตปลอดอากร อมตะนคร จังหวัดชลบุรี
- 3) เขตปลอดอากร บางปะกง เทอร์มินอล โซน จังหวัดฉะเชิงเทรา

#### แนวโน้มอุตสาหกรรม

การเติบโตของธุรกิจ ด้านการให้เข้าพื้นที่ในเขตปลอดอากร แปรผันโดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่ง คาดการณ์ว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจภายในประเทศยังคงมีอัตราการขยายตัวอย่าง นอกจากนี้ นโยบายการส่งเสริมการลงทุนไม่ว่า จะเป็นการส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อการนำเข้าและส่งออกในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะส่งผลให้เกิดการ ขยายการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมอย่างเห็นได้ชัดและต่อเนื่องทั้งทางตรงและทางอ้อม

## 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการได้มาซึ่งพื้นที่ให้เช่า

ที่ดิน อาคาร และโรงงานที่ให้บริการในธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารและโรงงานในเขตปลอดอากรเป็นสินทรัพย์ของบริษัทเอง

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ มุ่งเน้นความเป็นสวนอุตสาหกรรมสีเขียว ด้วยการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ภายในพื้นที่ลดปริมาณคาร์บอนไดออกไซด์ และช่วยลดภาวะโลกร้อนต่อสังคมรอบข้างและประเทศ

### 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.ช.ส.ว)4/2548 เรื่องความเห็นเกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีในการลดทุนไปล้างขาดทุนสะสม ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 เนื่องจากบริษัทได้ลดทุนเพื่อนำมาชดเชยผลขาดทุนสะสมก่อนที่จะชดเชยส่วนต่อมูลค่างาน ดังนั้น บริษัทจึงได้ส่งข้อหาหรือกลับไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. ในประเด็นดังกล่าว ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ส่งหนังสือเวียน ที่ กต.ช. 251/2549 เรื่อง ตอบข้อหาหรือเกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีในการลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสม ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2549 กลับมาให้บริษัท โดยได้แนบหนังสือของสภาวิชาชีพบัญชี ลงวันที่ 26 มกราคม 2549 ซึ่งได้แจ้งถึงการผ่อนผันการบังคับใช้วิธีการบันทึกบัญชี ซึ่งบริษัทจะปฏิบัติตามเงื่อนไขในการผ่อนผันการบังคับใช้วิธีการบันทึกบัญชี ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ขอผ่อนผันการแก้ไขลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวให้หมดไปเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งการขอผ่อนผันดังกล่าวได้ครบกำหนดในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2552

จากนั้น ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2552 ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยได้ครบกำหนดการขยายในเดือนมีนาคม 2555

และในปี 2555 คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2555 ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี และได้ครบกำหนดการขยายในเดือนมีนาคม 2558 ซึ่งในปี 2556 บริษัทได้มีแผนในการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) เพื่อแก้ไขปัญหาส่วนต่อมูลค่างาน แต่ผู้จัดการกองทุนไม่สามารถยื่นเอกสารการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ได้ตามกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ จึงไม่สามารถจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ได้

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2558 จึงมีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี และได้ครบกำหนดการขยายในเดือนมีนาคม 2561 ซึ่งบริษัทได้มีแผนในการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาส่วนต่อมูลค่างาน

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาส่วนต่อมูลค่างานได้ตามแผน ซึ่งสาเหตุหลักมาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ อีกทั้งบริษัทยังมีแผนที่จะก่อสร้างอาคารโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทให้เต็มพื้นที่ เพื่อดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สินให้ได้ราคาที่เป็นประโยชน์สูงสุดในการจัดตั้งกอง ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มเติมได้เต็มพื้นที่แล้ว ดังนั้นเพื่อให้ฝ่ายบริหารมีระยะเวลาในการดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 จึงมีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยจะครบกำหนดภายในเดือนมีนาคม 2564 ซึ่งคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ ได้เนื่องจากสภาวะการณ์ต่างๆ น่าจะเอื้ออำนวย

อย่างไรก็ดี บริษัทจะจ่ายเงินปันผลได้ต่อเมื่อการสะสมคงเหลือหลังจากจ่ายเงินปันผลของบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าส่วนต่อมูลค่างานที่ค้างอยู่ในบัญชี

มาตรการในการรองรับความเสี่ยง : เนื่องจากความเสี่ยงด้านดังกล่าวเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2549 ซึ่งบริษัทได้มีแนวทางในการแก้ไขปัญหาโดยตลอด กล่าวคือ การแก้ไขปัญหาผลประกอบการขาดทุนโดยการขายหุ้นและกิจการของบริษัทย่อยที่ประสบปัญหาขาดทุนในปี 2552 จนทำให้บริษัทมีผลประกอบการกำไรสุทธิได้ในปีนั้น หลังจากนั้นได้มีนโยบายการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตั้งแต่ปี 2556-2558 ในราคาสูงกว่าราคาพาร์ เพื่อสามารถช่วยลดส่วนต่อมูลค่างานได้ไม่มากนักอีกทั้งยังมีแผนในการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 แต่ยังไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ปัจจุบันบริษัทยังมีแผนในการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หากบริษัทสามารถดำเนินการตามแผนงานดังกล่าวได้ จะทำให้สามารถล้างขาดทุนสะสม และลด

ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นให้หมดไปได้ โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถแก้ไขความเสี่ยงเรื่องการที่บริษัทมีส่วนต่ำมูลค่าหุ้นจำนวนมากที่ทำให้บริษัทไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายหลังจากการที่บริษัทได้จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ

### 3.2 ความเสี่ยงจากการที่ธุรกิจมีขนาดเล็ก

ปัจจุบันบริษัทมีธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดภาษีอากร โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 61 ไร่ ซึ่งมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจคล้ายกัน โดยในปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 141.09 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และค่าบริการจำนวน 80.60 ล้านบาท รายได้จากการขายจำนวน 9.58 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 42.52 ล้านบาท ธุรกิจการให้บริการด้านอื่นๆ จำนวน 8.38 ล้านบาท ซึ่งถือว่ายังมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

**มาตรการในการรองรับความเสี่ยง :** บริษัทมีแผนที่ในการที่จะขยายพื้นที่ให้เช่าและบริการแห่งใหม่ (สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ 2) ซึ่งเป็นแผนการบริหารจัดการพื้นที่ในอนาคต เพื่อรองรับความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากปัจจุบันบริษัทได้บริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าและบริการในพื้นที่ยุทธศาสตร์ของบริษัทเต็มพื้นที่แล้ว อีกทั้งบริษัทได้มีการขยายธุรกิจทั้งด้านพลังงาน, ด้านยานยนต์, การรับเหมาก่อสร้าง รวมถึงการบริหารจัดการน้ำ ซึ่งจะสามารถช่วยเสริมสร้างฐานธุรกิจให้มีความแข็งแกร่งทางด้านรายได้มากยิ่งขึ้นในอนาคต

### 3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม สาธารณูปโภคและการจัดการบริการ

การจัดหาสาธารณูปโภค เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบการสื่อสารด้วยเทคโนโลยี สภาพอาคาร

**มาตรการในการรองรับความเสี่ยง :** บริษัทฯได้มีการก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มเติม จนถึงปัจจุบันบริษัทมีอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 6 อาคาร รวมอาคารโรงงาน และคลังสินค้าทั้งสิ้น 12 อาคาร และอาคารสำนักงานอีก 1 อาคาร ซึ่งอาคารใหม่มีฐานรากที่สามารถรองรับน้ำหนักได้ถึง 3-5 ตัน ทำให้บริษัทสามารถขยายกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น ได้ส่งผลให้รายได้เพิ่มมากขึ้นตามลำดับ บริษัทฯได้มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคภายในสวนอุตสาหกรรมเพื่อสามารถอำนวยความสะดวกและรองรับการขยายการผลิตของลูกค้า โดยได้มีการปรับเปลี่ยนระบบการผลิตไฟฟ้าเป็นระบบไมโครกริด ซึ่งบริษัทฯสามารถผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าในสวนอุตสาหกรรมได้ด้วยตนเอง ระบบสำรองน้ำประปาเพื่อป้องกันน้ำขาดแคลนในช่วงฤดูแล้ง และให้ความสำคัญกับการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมด้วยการใช้พลังงานสะอาด และพลังงานทดแทน ด้วยระบบโซลาร์ฟาร์ม

### 3.4 ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าพื้นที่ และบริการของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา จึงอาจทำให้นักลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

**มาตรการในการรองรับความเสี่ยง :** การดำเนินกิจการของลูกค้าโดยปกติจะมีระยะเวลานานกว่า 3 ปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าลูกค้าจะต่อสัญญาเช่าเกินกว่าร้อยละ 90 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด ความหลากหลายของประเภทอุตสาหกรรม เป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ มีลักษณะมาตรฐาน ที่ตั้งเหมาะสมกับการประกอบกิจการโลจิสติกส์ ห่วงโซ่อุปทาน แหล่งแรงงานภาคอุตสาหกรรม ประกอบกับบริษัทฯมีการทำการตลาดอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าเดิม บริษัทฯจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้

### 3.5 ความเสี่ยงจากโรคระบาด

ในปี 2562 ธุรกิจคลังสินค้ามีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยหลักหลายประการไม่ว่าจะเป็น การผลิตที่ขยายตัวในภาคพื้น การลงทุนของภาครัฐในเรื่องการขนส่งสาธารณะ เศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้านที่เติบโต หนุนการทำธุรกรรม การค้า การขนส่ง การจัดเก็บ และ กระจายสินค้า โดยทำเลที่ต้องการ และมีศักยภาพ อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม และเขตปลอดอากรทั่วประเทศ ที่มีกิจกรรมการผลิต จุดขนถ่ายสินค้า และเส้นทางขนส่งที่สะดวกต่อการกระจายสินค้าไปภูมิภาคต่างๆ ทั้ง

ในและต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็น กรุงเทพฯ และปริมณฑล จังหวัดในเขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยเฉพาะพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เราคงปฏิเสธไม่ได้ว่าโรคระบาด มีผลต่ออัตราการเช่าคลังสินค้า ผู้เช่าชะลอการตัดสินใจการขายการลงทุนในการเช่าคลังสินค้าเพิ่ม เนื่องจาก ไม่มั่นใจในกำลังการซื้อของผู้บริโภคหรือหยุดการบริโภคสินค้าอย่างฉับพลัน และ ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าซึ่งปรับขึ้นได้ยาก และอาจต้องปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อช่วยนักลงทุนระดับประกอบกระแสเงินสดของธุรกิจในระยะสั้นได้

มาตรการในการรองรับความเสี่ยง : บริษัทฯ พยายามร่วมแก้ปัญหาของลูกค้าอย่างใกล้ชิดมากขึ้น ทำการประชาสัมพันธ์ในช่องทางใหม่เพิ่มเติม เพื่อให้ได้ลูกค้ากลุ่มใหม่ที่สนใจจะเช่าลงทุนในอนาคตอันใกล้

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท

## 4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

## งบการเงินเฉพาะบริษัท

| รายการ   | ลักษณะ<br>กรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชี        |                       | ภาระผูกพัน  |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
|  |                      | 2562                  | 2561                  |   |
| ที่ดิน   | เป็นเจ้าของ          | 27,605,849.00         | 27,605,849.00         | เงินกู้ระยะยาวจากกิจการ<br>อื่น ติดภาระจำนองมูลค่า<br>140,000,000 บาท |
| ที่ดิน - ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม                            | เป็นเจ้าของ          | 417,912,151.00        | 417,912,151.00        |   |
| อาคารและส่วนปรับปรุง - สุทธิ                           | เป็นเจ้าของ          | 42,945,426.00         | 49,861,346.00         |   |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ - สุทธิ                          | เป็นเจ้าของ          | 5,043.00              | 11,342.00             | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง<br>และเครื่องใช้สำนักงาน - สุทธิ | เป็นเจ้าของ          | 327,100.00            | 297,207.00            | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| ยานพาหนะ - สุทธิ                                       | เป็นเจ้าของ          | 1,588,076.00          | 2,009,643.00          | ติดภาระลิสซิ่งมูลค่า<br>889,328.00 บาท                                |
| ระบบสาธารณูปโภค  | เป็นเจ้าของ          | 7,469,165.00          | 5,925,402.00          | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                     | เป็นเจ้าของ          |                       | 93,280.00             | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| <b>รวม</b>   |                      | <b>497,852,810.00</b> | <b>503,716,220.00</b> |   |

## งบการเงินรวม

| รายการ   | ลักษณะ<br>กรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชี        |                       | ภาระผูกพัน  |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
|  |                      | 2562                  | 2561                  |   |
| ที่ดิน   | เป็นเจ้าของ          | 27,605,849.00         | 27,605,849.00         | เงินกู้ระยะยาวจากกิจการ<br>อื่น ติดภาระจำนองมูลค่า<br>140,000,000 บาท |
| ที่ดิน - ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม                            | เป็นเจ้าของ          | 417,912,151.00        | 417,912,151.00        |   |
| อาคารและส่วนปรับปรุง - สุทธิ                           | เป็นเจ้าของ          | 46,547,020.00         | 43,965,203.00         |   |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ - สุทธิ                          | เป็นเจ้าของ          | 91,655,445.00         | 96,187,108.00         | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง<br>และเครื่องใช้สำนักงาน - สุทธิ | เป็นเจ้าของ          | 353,528.00            | 401,064.00            | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| ยานพาหนะ - สุทธิ                                       | เป็นเจ้าของ          | 1,294,598.00          | 2,293,885.00          | ติดภาระลิสซิ่งมูลค่า<br>889,328.28 บาท                                |
| ระบบสาธารณูปโภค  | เป็นเจ้าของ          | 6,375,769.00          | 8,729,708.00          | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                     | เป็นเจ้าของ          |                       | -                     | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| <b>รวม</b>   |                      | <b>591,744,360.00</b> | <b>597,094,968.00</b> |   |



#### 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในส่วนของการนโยบายการลงทุน บริษัทมีนโยบายการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจต่างๆ โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท โดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม และประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด

| ประเภทของเงินลงทุน                              | ทุนชำระแล้ว<br>ณ 31 ธันวาคม 2562<br>(บาท) | อัตราส่วนของการลงทุน<br>ณ 31 ธันวาคม 2562<br>(ร้อยละ) | วิธีราคาทุน<br>(บาท) | เงินปันผล<br>ณ 31 ธันวาคม 2562<br>(บาท) |
|---|---|---|----------------------|---|
| <b>1. เงินลงทุนในธุรกิจยานยนต์</b>              |   |   |                      |   |
| บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด                 | 2,000,000                                 | 99.99%  | 1,999,700            | -                                       |
| <b>2. เงินลงทุนในธุรกิจพลังงานทดแทน</b>         |   |   |                      |   |
| บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด                      | 80,000,000                                | 51.00%  | 40,800,000           | 1,190,783.00                            |
| บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด                 | 39,000,000                                | 55.64%  | 21,699,980           | 528,589.00                              |
| บริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด                | 57,698,680                                | 83.00%  | 47,889,880           | -                                       |
| <b>3. เงินลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง</b>      |   |   |                      |   |
| บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด                  | 25,000,000                                | 99.99%  | 23,499,980           | 2,184,998.00                            |
| <b>4. เงินลงทุนในธุรกิจบริหารจัดการน้ำ</b>      |   |   |                      |   |
| บริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด           | 8,000,000                                 | 51.00%  | 4,079,970            | -                                       |
| <b>5. เงินลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b> |   |   |                      |   |
| บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด           | 13,500,000                                | 99.99%  | 13,499,970           | -                                       |
| <b>6. เงินลงทุนระยะยาวอื่น</b>                  |   |   |                      |   |
| บริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด             | 49,000,000                                | 6.12%   | 2,675,932            | 419,998.00                              |
| บริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด                 | 30,000,000                                | 20%   | 6,000,000            |   |

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ข้อ 11 และ 13 โดยเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีราคาสุทธิตามบัญชีสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 161,145,412 บาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 19,108,770 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.60

ในเรื่องของการควบคุมดูแลบริษัทย่อย และบริษัทร่วมนั้น โดยส่วนใหญ่บริษัทจะมีข้อตกลงกับผู้ร่วมลงทุน เช่น กรณีการลงทุนในบริษัทย่อย จะกำหนดจำนวนกรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่บริษัทเป็นผู้กำหนดโดยใช้สัดส่วนการถือหุ้นเป็นเกณฑ์กำหนดจำนวนกรรมการที่จะเข้าไปควบคุมดูแลโดยการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้บริษัทจะพิจารณาการลงทุนในสัดส่วนที่เพียงพอให้บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการ และ/หรือกำหนดแนวทางของธุรกิจดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### 4.3 ราคาประเมินทรัพย์สิน

ที่ดินตั้งอยู่บริเวณที่ดินบางนา-ตราด บริเวณ กม. 52 ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้จ้างบริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผลสรุปมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ จำนวน 1,002,600,000 บาท และวิธีคิดต้นทุนทดแทนจำนวน 771,712,146 บาท ทั้งนี้ บริษัทได้นำที่ดินและอาคาร ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาวจากกิจการอื่นแห่งหนึ่ง โดยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 4

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

### คดีความที่ถูกฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีคดีความดังนี้

- (1) เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2554 การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ยื่นฟ้องคดีแพ่งแก่บริษัทฯ ในข้อหาผิดสัญญาเช่า และเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดสัญญาเช่ารถโบกี้บรรทุกตู้สินค้า ซึ่งมีทุนทรัพย์การฟ้องร้อง จำนวนเงิน 14.73 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยยอดหนี้จากเจ้าหนี้การค้า ดอกเบี้ยและค่าเบี้ยปรับจนถึงวันที่บริษัทฯ ถูกฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้การรถไฟแห่งประเทศไทยชนะคดี โดยพิพากษาให้บริษัทฯ จ่ายชำระเงินให้กับการรถไฟแห่งประเทศไทย จำนวนเงิน 10,147,534.83 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ และเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2557 บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีดังกล่าว

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2558 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น โดยบริษัทฯ ได้บันทึกการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากดอกเบี้ยดังกล่าวในงบการเงินแล้ว ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการขอยื่นฎีกา แต่เนื่องจากการยื่นฎีกาล่วงเลยกำหนดระยะเวลาฎีกา ศาลจึงยกคำร้องของบริษัทฯ คดีเป็นอันสิ้นสุด

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้มีการทำหนังสือขอม้วนผันการชำระหนี้กับการรถไฟแห่งประเทศไทย จำนวนเงิน 10.15 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี จากเงินต้นดังกล่าว รวมเป็นจำนวนเงิน 14.73 ล้านบาท โดยขอม้วนชำระงวดที่ 1-59 เป็น จำนวนเงิน งวดละ 240,000.00 บาท และงวดที่ 60 จำนวนเงิน 568,521.27 บาท ซึ่งได้เริ่มผ่อนชำระงวดแรก เมื่อเดือนตุลาคม 2560 เป็นต้นมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ได้บันทึกการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากดอกเบี้ย จำนวนเงิน 7.74 ล้านบาท และจำนวนเงิน 7.35 ล้านบาท ตามลำดับ

- (2) เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2558 บริษัทฯ มีคดีถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากบริษัท อินเตอร์ ฟาร์อีสท์ วิศวกร จำกัด (มหาชน) (บริษัทผู้ซื้อ) ในข้อหาหรือฐานความผิดจากการผิดสัญญาบอกเลิกสัญญาเรียกเงินมัดจำ และเรียกค่าเสียหาย ซึ่งมีทุนทรัพย์ถูกฟ้องร้อง จำนวนเงิน 40.37 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัท อินเตอร์ ฟาร์อีสท์ วิศวกร จำกัด (มหาชน) ชนะคดี โดยพิพากษาให้บริษัทฯ จ่ายชำระเงินให้กับ บริษัท อินเตอร์ ฟาร์อีสท์ วิศวกร จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 30,000,000.00 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2558 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีดังกล่าว

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ต่อมาเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ ได้ยื่นฎีกาต่อศาลฎีกา

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามศาลอุทธรณ์ คดีเป็นอันสิ้นสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ได้บันทึกการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากดอกเบี้ย จำนวนเงิน 10.47 ล้านบาท และจำนวนเงิน 8.22 ล้านบาท ตามลำดับ

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

|     |                                       |   |  |
|-----|---------------------------------------|---|--|
| 6.1 | ชื่อบริษัท                            | : | บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน)  |
|     | ประกอบธุรกิจหลัก                      | : | ให้เช่าพื้นที่ทั้งใน และนอกเขตปลอดอากร   |
|     | เลขทะเบียนบริษัท                      | : | 0107536000391  |
|     | ทุนจดทะเบียน                          | : | 561,144,020 บาท (หุ้นสามัญ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560   |
|     | ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว<br>ที่ตั้งบริษัท | : | 561,144,020 บาท (ราคามูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560                              |
|     | สำนักงานใหญ่                          | : | เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง<br>จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130   |
|     | สำนักงานสาขาแห่งที่ 1                 | : | เลขที่ 105/2 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง<br>จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130 |
|     | สำนักงานสาขาแห่งที่ 2                 | : | เลขที่ 50/9 ซอยแสงเงิน ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา<br>กรุงเทพมหานคร 10110            |
|     | โทรศัพท์                              | : | 0-3857-3162-3  |
|     | โทรสาร                                | : | 0-3857-3215, 0-3857-3218   |
|     | Website                               | : | <a href="http://www.wyncoast.com">www.wyncoast.com</a>   |
| 6.2 | ชื่อบริษัท                            | : | บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 99.99%)                               |
|     | ประกอบธุรกิจหลัก                      | : | เป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ                            |
|     | เลขทะเบียนบริษัท                      | : | 0245556001004  |
|     | ทุนจดทะเบียน                          | : | 2,000,000 บาท  |
|     | หุ้นสามัญ                             | : | 20,000 หุ้น  |
|     | มูลค่าหุ้นละ                          | : | 100 บาท  |
|     | ที่ตั้งบริษัท                         | : | 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง<br>จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130          |
|     | โทรศัพท์                              | : | 0-3857-3162-3  |
|     | โทรสาร                                | : | 0-3857-3215, 0-3857-3218   |

- 6.3 ชื่อบริษัท :** บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 51%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่  
การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ (เฟส 1, เฟส 5 และเฟส 6)
- 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 ชื่อบริษัท :** บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 55.64%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่  
บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ (เฟส 3)
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245558001796
- ทุนจดทะเบียน : 39,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 3,900,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 10 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 105/30 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง  
จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
- โทรศัพท์ : 0-3857-3162-3
- โทรสาร : 0-3857-3215, 0-3857-3218
- 
- 6.5 ชื่อบริษัท :** บริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 83%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่  
บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ (เฟส 4.1, เฟส 4.2, เฟส 7, เฟส 8, เฟส 9 และเฟส 10)
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245558001818
- ทุนจดทะเบียน : 57,698,680 บาท
- หุ้นสามัญ : 5,769,868 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 10 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 105/31 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง  
จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
- โทรศัพท์ : 0-3857-3162-3
- โทรสาร : 0-3857-3215, 0-3857-3218

- 6.6 ชื่อบริษัท :** บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 99.99%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : รับเหมาก่อสร้าง
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245548000614
- ทุนจดทะเบียน : 25,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 2,500,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 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
- 
- 6.7 ชื่อบริษัท :** บริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 51%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : บริหารจัดการน้ำ
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245559000556
- ทุนจดทะเบียน : 8,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 800,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 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
- 
- 6.8 ชื่อบริษัท :** บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 99.99%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : บริหารอสังหาริมทรัพย์
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245560002826
- ทุนจดทะเบียน : 13,500,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 1,350,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 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

- 6.9 ชื่อบริษัท :** บริษัท โปรเอ็น เทคโนโลยี จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 20%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม
- เลขทะเบียนบริษัท : 0105532038065
- ทุนจดทะเบียน : 30,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 300,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 100 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 122/7 ซอยนาครสุวรรณ์ ถนนนนทบุรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
- โทรศัพท์ : (02)-681-6669
- โทรสาร : (02)-681-6662
- 
- 6.10 ชื่อบริษัท :** บริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 6.12%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ (เฟส 2)
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245558001800
- ทุนจดทะเบียน : 49,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 4,900,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 10 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 105/32 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
- โทรศัพท์ : 0-3857-3162-3
- โทรสาร : 0-3857-3215, 0-3857-3218
- 
- 6.10 ชื่อ ที่ตั้ง โทรศัพท์ และ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ**
- นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- สถานที่ตั้ง : 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
- โทรศัพท์ : (02) 009-9000
- โทรสาร : (02) 009-9991
- ผู้สอบบัญชี : บริษัท ซี ดับเบิ้ลยู ดับเบิ้ลยู พี จำกัด
- สถานที่ตั้ง : 128/334-335 อาคารพญาไทพลาซ่า ชั้น 31 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
- โทรศัพท์ : (02) 216-2265, (02) 216-2268-9, (02) 216-2279
- โทรสาร : (02) 216-2286



## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### ● ธุรกิจเขตปลอดอากร (Free Zone)

ประกอบธุรกิจพื้นที่เขตปลอดอากร รวมเนื้อที่ 61-3-51 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณที่ดินบางนา-ตราด ก.ม 52 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แบ่งพื้นที่เป็น 3 ส่วนดังนี้

**ส่วนที่ 1** เขตปลอดอากร เนื้อที่ 50-3-20 ไร่ พื้นที่ให้เช่าประมาณ 55,623 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น

- พื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานประมาณ 39,936 ตารางเมตร
- พื้นที่ลานคอนกรีต ประมาณ 15,687 ตารางเมตร

**ส่วนที่ 2** นอกเขตปลอดอากร เนื้อที่ 11-0-31 ไร่ พื้นที่ให้เช่าประมาณ 6,869 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น

- พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 2,858 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารสำนักงาน ประมาณ 4,011 ตารางเมตร

**ส่วนที่ 3** พื้นที่ให้เช่าและบริการบนหลังคาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา พื้นที่ให้เช่าประมาณ 49,302 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น

- พื้นที่บนหลังคาอาคารโรงงาน W2 ประมาณ 22,000 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคารโรงงาน W3-W6 ประมาณ 7,000 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคารโรงงาน W1 ประมาณ 15,000 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคารสำนักงาน ประมาณ 1,904 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาโรงจอดรถ ประมาณ 650 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคาร W10 ประมาณ 904 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคาร W11 ประมาณ 680 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคาร W12 ประมาณ 624 ตารางเมตร
- พื้นที่บนหลังคาอาคาร W7 ประมาณ 540 ตารางเมตร

บริษัทดำเนินธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มมีลูกค้าเช่าพื้นที่ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2548 และเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2548 กรมศุลกากรได้อนุมัติให้บริษัทเปิดดำเนินการเขตปลอดอากรเพื่อการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมอย่างเป็นทางการ โดยใช้ชื่อว่า “เขตปลอดอากร วินโคสต์” ตั้งอยู่ที่เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งทั้งหมดสามารถแบ่งให้เช่าได้ตามพื้นที่และความต้องการของลูกค้า โดยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทคือ ผู้ประกอบการต่างประเทศและผู้ประกอบการในประเทศที่เป็นรายย่อยและต้องการพื้นที่ขนาดเล็กจนถึงพื้นที่ขนาดใหญ่

### 1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

#### วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำของสวนอุตสาหกรรมสีเขียวแบบครบวงจร พัฒนานวัตกรรมเทคโนโลยีสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน

#### พันธกิจ (Mission)

มุ่งสู่การเป็นผู้นำสวนอุตสาหกรรมสีเขียวที่มีการบริหารจัดการแบบครบวงจร และมุ่งมั่นที่จะขยายธุรกิจใหม่เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน รับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนี้

- **ลูกค้า** พัฒนาพื้นที่สวนอุตสาหกรรมตามความต้องการของลูกค้า ที่สามารถตอบสนองต่อการใช้งานได้อย่างครบวงจร และส่งผ่านคุณประโยชน์สูงสุดไปยังลูกค้า

- พนักงาน ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ ความสามารถของบุคลากร สร้างจิตสำนึกที่ดีต่อองค์กร เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน และให้โอกาสในความก้าวหน้าทางอาชีพ
- องค์กร พัฒนาโครงสร้างการบริหารงาน และนวัตกรรมเทคโนโลยีสิ่งแวดล้อม รวมถึงกระบวนการทำงานที่ได้มาตรฐาน เป็นธรรม โปร่งใส เพื่อประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน
- พันธมิตร พัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับพันธมิตรธุรกิจ เพื่อผลสำเร็จทางธุรกิจร่วมกัน
- ผู้ถือหุ้น สร้างความมั่นคงให้แก่องค์กรด้วยผลประโยชน์ที่มั่นคง และโปร่งใสจากการขยายฐานธุรกิจ และแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ เพื่อส่งมอบผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุน
- สังคมและชุมชน มีความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมด้วยการสนับสนุนและส่งเสริมผ่านโครงการและกิจกรรมบำเพ็ญประโยชน์ต่างๆ

#### ● ธุรกิจให้เข้าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากร

ผู้บริหารของบริษัทมุ่งหวังว่าจะเป็นผู้นำในการเป็นผู้ประกอบการธุรกิจให้เข้าพื้นที่ในเขตปลอดอากร และนอกเขตปลอดอากรแบบครบวงจร อีกทั้งยังมีโครงการที่จะลงทุนในกิจการที่เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือซื้อพื้นที่ในเขตปลอดอากร หากผู้บริหารเห็นว่ากิจการเหล่านั้นมีผลประโยชน์ที่ดี และสามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทได้

บริษัทได้มุ่งเน้นการให้เข้าพื้นที่แก่กลุ่มลูกค้า ที่จะสามารถใช้สิทธิประโยชน์ของเขตปลอดอากรได้อย่างเต็มที่ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าวได้แก่ ผู้ประกอบการ หรือนักลงทุนต่างชาติที่ต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทย กลุ่มผู้ประกอบการที่มีการนำเข้าวัตถุดิบเพื่อผลิตและส่งออก กลุ่มผู้ประกอบการด้านคลังสินค้า ฯลฯ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนี้ จะเป็นกลุ่มที่สามารถใช้สิทธิประโยชน์จากการเป็นผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรได้สูงสุด เนื่องจากสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักร ที่จะนำเข้ามาในเขตปลอดอากรจะยังไม่ถือเป็น การนำเข้าประเทศ ดังนั้นจะยังไม่มีภาระภาษี ชะลอการชำระ (อากรขาเข้า) จนกว่าจะมีการนำสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือและเครื่องจักรดังกล่าวออกจากเขตปลอดอากรเข้ามาขายในประเทศไทย จึงถือว่าเป็นการนำเข้าและเกิดภาระภาษี อีกทั้งหากผู้ประกอบการ หรือกลุ่มผู้นำเข้าในเขตปลอดอากร มีการซื้อสินค้า วัตถุดิบ เครื่องมือ และเครื่องจักร จากในประเทศไทยเข้ามาเป็นส่วนประกอบในสินค้าที่ผลิตสำหรับการส่งออก จะถือว่าเป็นการส่งออก ซึ่งผู้ขายจะเสียภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละศูนย์

อีกทั้งลูกค้าสามารถได้รับสิทธิ์ส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อขอรับสิทธิ์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามข้อกำหนดอีกด้วย

ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 12 อาคาร (W1-W12) 42,794 ตารางเมตร, อาคารสำนักงาน 1 อาคาร (W14) 4,011 ตารางเมตร, พื้นที่ลานคอนกรีต 15,687 ตารางเมตร และพื้นที่บนหลังคา 49,302 ตารางเมตร โดยได้มีการขยายพื้นที่ภายในเขตปลอดอากร และนอกเขตปลอดอากร ด้วยการใช้พื้นที่ทุกตารางเมตรอย่างมีคุณค่า ซึ่งบริษัทสามารถบริหาร และจัดการพื้นที่ให้เข้าได้ถึง 111,794 ตรม. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกค้าเช่าพื้นที่แล้วทั้งสิ้น 32,251 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 77% ในส่วนอัตราการใช้พื้นที่ในส่วนคลังสินค้าและโรงงาน อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 124 บาทต่อตารางเมตร มีอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็น 2,281 ตารางเมตร หรือ 84% กลุ่มผู้เช่ายังคงเป็นอุตสาหกรรมหลักที่ได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐ อาทิ ยานยนต์ แปรรูปอาหาร โลจิสติกส์ อิเลคทรอนิกส์ และพลังงานทดแทนอีกด้วย

ส่วนธุรกิจไฟฟ้าพลังงานทดแทนนั้น ปัจจุบันในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์มีโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา และอาคารจอดรถ รวมทั้งสิ้น 11 เฟส ดำเนินการแล้วเสร็จ 9 เฟส ผลิตไฟฟ้าได้จำนวน 2.928 เมกะวัตต์ และอยู่ระหว่างดำเนินโครงการอีก 2 เฟส (เฟส 4.1 และ 4.2) ซึ่งเมื่อแล้วเสร็จจะมีโรงไฟฟ้าที่สามารถผลิตไฟฟ้าให้สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ได้ทั้งสิ้น 4.928 เมกะวัตต์ ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพัฒนาให้ระบบไฟฟ้าสามารถตอบสนองต่อการทำงานได้อย่างชาญฉลาดมากขึ้น หรือมีความสามารถมากขึ้น โดยใช้ทรัพยากรที่น้อยลง มีประสิทธิภาพที่มีความน่าเชื่อถือ มีความปลอดภัย มีความยั่งยืน และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ด้วยระบบสมรรถนะที่ครบถ้วนในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ที่สามารถรองรับการใช้พลังงานไฟฟ้า นอกเหนือจากไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยการนำพลังงานหมุนเวียน เช่น พลังงานแสงอาทิตย์มารองรับโครงการในเฟส 1 ถึง เฟส 10 รวมการสำรองพลังงานจากแบตเตอรี่ 1 เมกะวัตต์ 2 ชั่วโมง ตลอดจนระบบสำรองไฟฟ้า

ด้วยพลังงานดีเซลอีก 1.25 เมกะวัตต์ ทำให้มีระบบการผลิต และสำรองไฟฟ้ารวมถึง 6.178 เมกะวัตต์ ซึ่งในอนาคตระบบสมรรถนะการผลิตของสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ จะสามารถเพิ่มกำลังการผลิตทดแทนการจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ถึง 12 เมกะวัตต์ ทั้งนี้ได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานทดแทนไปยังพื้นที่ภายนอกสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์เพื่อความยั่งยืน ได้แก่ โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ณ บีพี อินดัสเทรียลพาร์ค และโรงไฟฟ้าแห่งอื่นที่อยู่ในแผนธุรกิจในปี 2563

ในส่วนของการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่ก่อเกิดประโยชน์อีกส่วนหนึ่ง บริษัทได้มีการพัฒนาพื้นที่เป็นลานกองสินค้า จัดตั้งโรงผลิตน้ำประปา และบำบัดน้ำเสีย จัดตั้งโรงคัดแยกขยะ อีกทั้งยังสามารถลดคาร์บอนไดออกไซด์ ช่วยลดปัญหาโลกร้อนเพื่อให้สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ เป็นสวนอุตสาหกรรมสีเขียวอย่างแท้จริง ซึ่งจะเห็นได้ว่าบริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องพลังงานสะอาด การลดการใช้พลังงานที่เป็นมลภาวะกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อให้บริษัทเป็นสวนอุตสาหกรรมสีเขียวอย่างเต็มรูปแบบเพื่อความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจในภายอนาคต

สรุปได้ว่าบริษัทได้บริหารจัดการใช้พื้นที่ทุกส่วนภายในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ (สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์1) เต็มพื้นที่แล้ว บริษัทอยู่ระหว่างการขยายพื้นที่เช่าและบริการแห่งใหม่ (สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์2) ในเขตพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกหรือ Eastern Economic Corridor (EEC) เพื่อรองรับการเติบโตของลูกค้าในภาคพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นแผนการบริหารจัดการพื้นที่, การนำทรัพย์สินของบริษัทเข้าจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) และนำบริษัทย่อยด้านพลังงานเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นแผนการดำเนินการตามพันธกิจของบริษัทในปี 2563

#### • ธุรกิจของบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีแผนที่จะลงทุนทางธุรกิจในโครงการต่างๆ ในบริษัทย่อย ดังนี้

##### ■ การลงทุนในธุรกิจยานยนต์

บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด (บริษัทย่อย) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจการเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนจำหน่ายรถบรรทุกยี่ห้อ MAZ จากสาธารณรัฐเบลารุสแต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย และเป็นตัวแทนจำหน่ายรถแทรกเตอร์ยี่ห้อ MINSK TRACTOR WORKS จากสาธารณรัฐเบลารุส โดยมีพื้นที่ครอบคลุมในภาคตะวันออกของประเทศไทย คือ จันทบุรี, ชลบุรี, ตราด, ระยอง, ฉะเชิงเทรา, ปราจีนบุรี และสระแก้ว ซึ่งปัจจุบันบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ยังได้ดำเนินธุรกิจการขนส่งวัตถุดิบในการก่อสร้าง โดยมีแผนที่จะขยายการลงทุนในรูปแบบอื่นๆ รวมถึงการทำธุรกิจให้บริการถมที่ดิน

##### ■ การลงทุนในธุรกิจพลังงานทดแทน

โครงการพลังงานทดแทน บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาการใช้พลังงานทดแทนเข้ามาใช้ภายในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ทั้งหมด โดยได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยขึ้น ปัจจุบันมีโครงการพลังงานทดแทนในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ที่กำลังการผลิตรวมทั้งโครงการที่แล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ รวมทั้งสิ้น 4.928 เมกะวัตต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด (บริษัทย่อย) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา แบ่งเป็น 4 โครงการ กำลังการผลิตไฟฟ้ารวม 1.343 เมกะวัตต์ โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด ให้แก่บริษัท แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 3.92 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 39.20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดของโครงการ ดังนี้

**เฟส 1** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W2 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค กำลังการผลิต 0.988 เมกะวัตต์ (เฟส 1) โดยบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2556 โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาครับซื้อไฟฟ้าที่ราคา 6.16 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลาสัญญา 25 ปี และได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2558

**เฟส 5** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารสำนักงาน เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.183 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 6.50 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี โดยได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560

**เฟส 6** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโรงจอดรถ (Solar Carport) เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 0.108 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 6.50 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี โดยได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560

**โรงไฟฟ้า BP** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาโรงจอดรถ (Solar Carport) เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ บีที อินดัสเทรียลพาร์ค กำลังการผลิต 0.064 เมกะวัตต์ โดยบีที อินดัสเทรียลพาร์ค รับซื้อไฟฟ้าต่อหน่วยในราคาร้อยละ 90 ของราคาค่าไฟฟ้าการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค รวมระยะเวลา 20 ปี โดยคาดว่าจะการจำหน่ายไฟฟ้าภายในสิ้นเดือนมีนาคม 2563

2) **บริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด** (บริษัทร่วม) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนทางเชื่อมหลังคาอาคาร W3-W6 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 0.75 เมกะวัตต์ (**เฟส 2**) โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด ให้แก่บริษัท แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 1.989 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 19.89 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และบริษัท โปรแคป อินเวสเมนต์ ประเทศฮ่องกง จำนวน 2.101 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 21.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.88 ของทุนจดทะเบียน ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 6.12 โดยได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560

3) **บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด** (บริษัทย่อย) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W2 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 0.65 เมกะวัตต์ (**เฟส 3**) โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด ให้แก่บริษัท แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 1.73 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 17.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.36 ของทุนจดทะเบียน โดยได้มีการจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2561

4) **บริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด** (บริษัทย่อย) มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจโรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา แบ่งเป็น 6 โครงการ มีโครงการที่แล้วเสร็จ 4 โครงการ และอยู่ระหว่างดำเนินการอีก 2 โครงการ โดยเมื่อแล้วเสร็จจะมีกำลังการผลิตไฟฟ้าประมาณ 2.249 เมกะวัตต์ โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด ให้แก่บริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 0.98 ล้านหุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 9.81 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17 ของทุนจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดของโครงการดังนี้

**เฟส 4.1** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W1 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 1.0 เมกะวัตต์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างเตรียมความพร้อมในการทำโครงการ

**เฟส 4.2** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W1 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ กำลังการผลิต 1.0 เมกะวัตต์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างเตรียมความพร้อมในการทำโครงการ

**เฟส 7** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W10 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.060 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 6.50 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี ได้เริ่มจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560

**เฟส 8** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W11 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.061 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 6.50 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี ได้เริ่มจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560

**เฟส 9** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W12 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.064 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 5 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี ได้เริ่มจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561

**เฟส 10** โรงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร W7 เพื่อจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) กำลังการผลิต 0.064 เมกะวัตต์ โดยบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ รับซื้อไฟฟ้าในราคา 5 บาทต่อหน่วย รวมระยะเวลา 25 ปี ได้เริ่มจำหน่ายไฟฟ้าแล้วตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561

■ **การลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง**

**บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด** (บริษัทย่อย) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับรับเหมาก่อสร้างทั้งภายในและภายนอกบริษัท โดยที่ผ่านมารับเหมาก่อสร้างเป็นงานก่อสร้างภายในพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ ทั้งในส่วนของการก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มเติม, การปรับปรุงซ่อมแซมอาคารโรงงานคลังสินค้า และระบบสาธารณูปโภคภายในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ รวมถึงรับก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ โดยปัจจุบันได้มีการขยายการรับงานรับเหมาก่อสร้างภายนอก อาทิ งานก่อสร้างอาคารเรียนขนาดใหญ่ 2 อาคาร พื้นที่ 10,000 ตารางเมตร ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร, งานก่อสร้างโรงไฟฟ้าบนหลังคาชัยนาท กำลังการผลิต 0.714 เมกะวัตต์ และงานก่อสร้างโรงไฟฟ้าบีพี กำลังการผลิต 0.064 เมกะวัตต์ เป็นต้น

■ **การลงทุนในธุรกิจบริหารจัดการน้ำ**

**บริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด** (บริษัทย่อย) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับธุรกิจบริหารจัดการน้ำ โดยการดำเนินการทำระบบผลิตน้ำประปาอย่างเต็มรูปแบบเพื่อขายน้ำให้กับผู้เช่าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ ซึ่งรวมถึงระบบการสำรองน้ำในช่วงหน้าร้อนไม่ให้ขาดแคลน และเพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ อีกทั้งยังสามารถผลิตเพิ่มเติมเพื่อขายน้ำให้แก่ชุมชนใกล้เคียงได้ โดยบริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด ให้แก่บริษัท โปรแคป อินเวสเมนต์ จำกัด จำนวน 392,000 หุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 3.92 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

■ **การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

**บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด** (บริษัทย่อย) โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และบริหารทรัพย์สิน เตรียมความพร้อมในการนำทรัพย์สินของบริษัทเข้าจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

## 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 2533

- เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2533 หุ้นของบริษัทได้เข้าซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### ปี 2537

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

## ปี 2546

- ปี 2546 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้จัดให้บริษัทเข้าอยู่ในกลุ่มบริษัทที่อยู่ระหว่างการฟื้นฟูกิจการ และในเดือน ธันวาคม 2546 บริษัทได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็ม เอฟ ซี (มหาชน) เป็นผู้ช่วยในการจัดทำแผนฟื้นฟู กิจการ

## ปี 2547

- วันที่ 31 พฤษภาคม 2547 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ ซึ่งได้แก่ กลุ่มตระกูลวงศ์สวัสดิ์ และกลุ่มนาย สุรสิทธิ์ ดิยะวัชรพงศ์ และนายวิศาล นิรนาทโกมล

## ปี 2548

- วันที่ 17 มกราคม 2548 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2547 ได้มีมติอนุมัติแผนการดำเนินธุรกิจขาย หรือให้เข้าพื้นที่ใน เขตปลอดอากร ตามแผนการดำเนินงาน ซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยคณะกรรมการ และผู้บริหารชุดใหม่ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2547 โดยได้ผ่านการพิจารณาการศึกษาการจัดทำแผนธุรกิจ จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากที่บริษัทได้ หยุดดำเนินการผลิต และส่งออกจอภาพคอมพิวเตอร์ จอภาพ LCD TV ภายใต้เครื่องหมายการค้าของลูกค้ามาตั้งแต่ปลายปี 2546
- วันที่ 31 มีนาคม 2548 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนต่อกระทรวงพาณิชย์ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2547 เมื่อ วันที่ 17 มกราคม 2548 โดยอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนส่วนที่ยังไม่ได้ชำระจำนวน 5,468,036,180 บาท เป็นผลให้จด ทะเบียนจาก 20,156,392,580 บาท เป็น 14,688,356,400 บาท และลดทุนโดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น สามัญของบริษัท 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 และผลขาดทุนสะสมของ บริษัท ทำให้ราคาการใช้สิทธิเพื่อแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญลดลงจากเดิม 10 บาทต่อหุ้นเป็น 1 บาทต่อ หุ้น และมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.074 หุ้นสามัญ
- วันที่ 15 มิถุนายน 2548 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการแก่ผู้เช่าในเขตปลอด อากรและรองรับการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในอนาคต จำนวน 999,930 บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 30 มิถุนายน 2548 บริษัทได้รับอนุมัติจากกรมศุลกากรให้เปิดดำเนินการเขตปลอดอากรเพื่อการพาณิชย์และ อุตสาหกรรม โดยใช้ชื่อว่า “เขตปลอดอากรวินโคสต์” โดยมีพื้นที่ในเขตปลอดอากรให้เข้าทั้งหมด 38,566 ตรม.
- ไตรมาสที่ 3 ปี 2548 บริษัทได้ยกเลิกธุรกิจรับจ้างประกอบรถโคคาร์ท และจักรยาน
- วันที่ 2 ธันวาคม 2548 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนต่อกระทรวงพาณิชย์ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2548 เมื่อ วันที่ 20 กันยายน 2548 โดยอนุมัติให้บริษัททำการลดทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 จาก 1,468,835,640 บาท เป็น 367,208,910 บาท และทุนส่วนที่เรียกชำระแล้วจาก 350,234,340 บาท เป็น 1,400,937,360 บาท โดยลดจำนวนหุ้นลง เหลือ 1 ใน 4 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญรองรับการแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิลด จำนวนลงจาก 67,898,280 หุ้น เป็น 16,974,570 หุ้น โดยมีอัตราการใช้สิทธิเป็น 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 0.2685 หุ้นราคาใช้สิทธิ 1 บาทต่อหุ้น
- วันที่ 6 ธันวาคม 2548 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ประกาศย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทออกจากหมวดฟื้นฟูกิจการ กลับสู่หมวดอุตสาหกรรมปกติ โดยอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ อนุญาตให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ 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 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 140,093,736 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 2 หุ้นใหม่ และจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,078,814 หุ้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท
- ธันวาคม 2549 เริ่มดำเนินการธุรกิจให้บริการขนส่งสินค้าทางรถไฟเส้นทางนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด-ท่าเรือแหลมฉบัง โดยบริษัท วินโคสต์ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท วินโคสต์ ทรานสปอร์ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

## ปี 2550

- วันที่ 13 พฤศจิกายน 2550 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น โดยกลุ่มตระกูลวงศ์สวัสดิ์ ได้ขายหุ้นให้แก่ กลุ่มนายจักร จามิกรณ์ 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 ทำให้ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วเท่ากับ 490,483,540 บาท ส่วนใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้นำมาใช้สิทธิและสิ้นสภาพลงภายหลังการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายมีจำนวน 62,729,882 หน่วย
- วันที่ 2 กรกฎาคม 2551 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้ดำเนินการย้ายหลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทออกจากกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไปซื้อขายในกลุ่มอุตสาหกรรมบริการในหมวดการขนส่งและโลจิสติกส์ เพื่อให้สอดคล้องกับแหล่งที่มาของรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

## ปี 2552

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



## ปี 2553

- วันที่ 25 มกราคม 2553 บริษัทได้มีการตกลงและปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่ง โดยปัจจุบันได้มีการชำระตามแผนปรับโครงสร้างกับสถาบันการการเงินดังกล่าว 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 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, 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 โดยราคาตลาดจะคำนวณโดยอ้างอิงกับราคาปิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์รวม 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุนในครั้งนี้ (ในระหว่างวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2556 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 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 ได้รับแจ้งจากที่ปรึกษาทางการเงินว่าผู้จัดการกองทุนไม่สามารถยื่นเอกสารจัดตั้งกองทุนต่อสำนักงานก.ล.ด.ได้ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการรับยื่นเอกสารจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้บริษัทไม่สามารถจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ได้

## ปี 2557

- วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 25 เมษายน 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 496,483,540 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 632,963,479 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน

136,479,939 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่จำนวน 136,479,939 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) โดยราคาเสนอขายต่อหุ้นจะต้องไม่ต่ำกว่า 1.0373 บาท โดยดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน หลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- วันที่ 26 มิถุนายน 2557 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสำนักงาน โดยเพิ่มสำนักงานสาขาที่ 1 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 105/2 หมู่ที่ 3 ถนนบางนา-ตราด ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อขอใบรับรองเป็นผู้ประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- วันที่ 24 ธันวาคม 2557 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสำนักงาน โดยเพิ่มสำนักงานสาขาที่ 2 ตั้งอยู่บ้านเลขที่ 50/9 ซอยแสงเงิน แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้สำหรับดำเนินธุรกิจในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

#### ปี 2558

- วันที่ 26 มกราคม 2558 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือนักลงทุนประเภทสถาบัน (นักลงทุน) ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 3,516,460 หุ้น ราคาหุ้นละ 1.0373 บาท
- วันที่ 13 มีนาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2558 มีมติอนุมัติการขยายระยะเวลาการแก้ไขส่วนต่อมูลค่าหุ้นของบริษัทออกไปอีก 3 ปี (เสร็จสิ้นภายในเดือนมีนาคม 2561) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถแก้ไขส่วนต่อมูลค่าหุ้นดังกล่าวได้ตามระยะเวลาที่กำหนด
- วันที่ 9 เมษายน 2558 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่บมจ.แอดวานซ์ คอนเนกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3.92 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 39.20 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49 ซึ่งบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด สามารถจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ให้กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2558
- วันที่ 23 เมษายน 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 500,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 525,000,000 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตรา 20 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1.05 บาท โดยหุ้นส่วนที่เหลือจากการขายให้เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) ในราคาหุ้นละ 1.05 บาท โดยให้ดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- วันที่ 5 มิถุนายน 2558 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 130,928 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.05 บาท
- วันที่ 13 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือนักลงทุนประเภทสถาบัน (นักลงทุน) ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 10,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.05 บาท
- วันที่ 21 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด, บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ และบริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ ซึ่งประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 14 สิงหาคม 2558
  - บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่บมจ.แอดวานซ์ คอนเนกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำนวน 2.499 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 24.99 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 และ
  - บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 0.249 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 2.499 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99

- วันที่ 18 กันยายน 2558 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท บางปะกง โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่ Procap Investments Limited จำนวน 2.101 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 21.01 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 42.88
- วันที่ 11 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท 105 โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่บมจ.แอตวันซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น จำนวน 1.989 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 19.89 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51

#### ปี 2559

- วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจบริหารจัดการน้ำ และได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 8 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559
- วันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญของบริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่ Procap Investment Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน จำนวน 0.392 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงิน 3.92 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49
- วันที่ 28 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 525,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 510,130,928 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 39,869,072 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) โดยโดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายในราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดในช่วงเสนอขาย ซึ่งราคาตลาดจะคำนวณโดยอิงกับราคาปิดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลัง 7-15 วันทำการก่อนวันกำหนดราคาเสนอขาย โดยดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- วันที่ 16 พฤษภาคม 2559 บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 1.50 ล้านบาท เป็น 4 ล้านบาท
- วันที่ 31 พฤษภาคม 2559 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงานก.ล.ต.) ได้มีหนังสือถึงบริษัทเรื่อง แจ้งระงับการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นไม่เป็นไปตามรายการขึ้นต่ำตามที่ประกาศกำหนด จึงไม่อยู่ในข่ายที่ถือว่าได้รับอนุญาตเป็นการทั่วไปจากสำนักงานก.ล.ต.
- เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2559 บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงการร่วมทุนกับ บริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด ในการเป็นผู้จัดการพื้นที่พร้อมใบอนุญาตประกอบกิจการในการจัดตั้งโรงงานผลิตแผงโซลาร์เซลล์ โดยบริษัทจะนำเงินประกันค่าเช่าหรือบริการที่ได้รับจากบจก.โปรแคป (ประเทศไทย) แปลงเป็นทุนจดทะเบียน และบริษัทจะได้รับสิทธิเข้าถือครองหุ้นของ บจก. โปรแคป (ประเทศไทย) จำนวน 350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่า 3,500,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด

#### ปี 2560

- วันที่ 27 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 510,130,928 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 561,144,020 โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 51,013,092 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตรา 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 0.62 บาท โดยหุ้นส่วนที่เหลือจากการขายให้เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด และ/หรือนักลงทุนสถาบัน (Private Placement) ในราคาหุ้นละ 0.64 บาท โดยให้ดำเนินการเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน หลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- วันที่ 5-9 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 47,747,201 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.62 บาท
- วันที่ 19-21 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ขายหุ้นเพิ่มทุนให้นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือนักลงทุนประเภทสถาบัน(นักลงทุน) ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมได้ทั้งหมดจำนวน 3,265,891 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.64 บาท
- วันที่ 24 สิงหาคม 2560 บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 4 ล้านบาท เป็น 5 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560
- วันที่ 7 กันยายน 2560 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจบริหาร อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ แห่งที่ 2 ของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

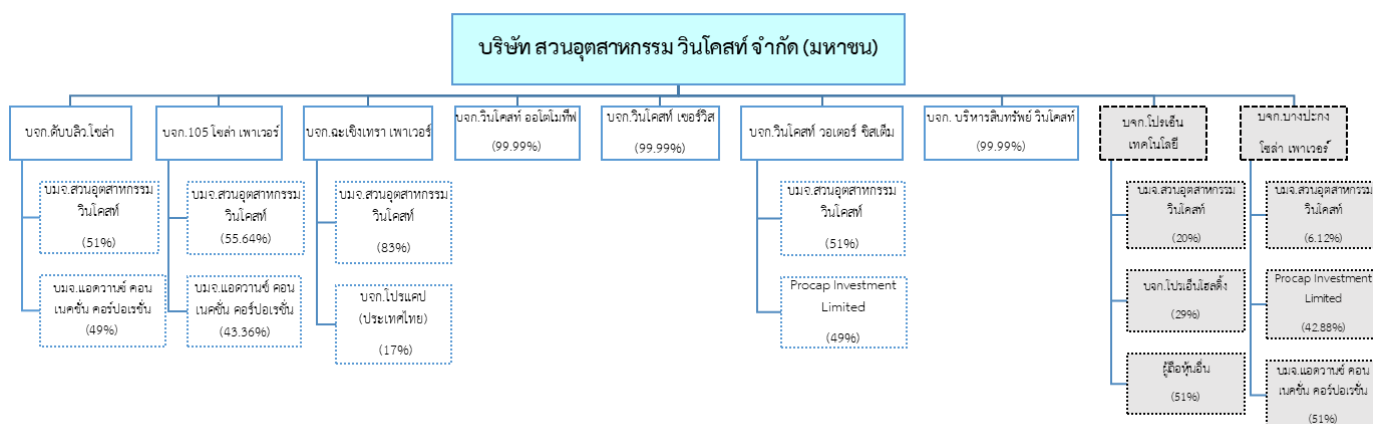
#### ปี 2561

- วันที่ 26 มีนาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นออกไปอีก 3 ปี โดยให้แก้ไขเรื่องดังกล่าวเสร็จสิ้นภายในสิ้นเดือนมีนาคม 2564
- วันที่ 21 มิถุนายน 2561
  - บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561
  - บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 8.50 ล้านบาท เป็น 13.50 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561
- วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาทเป็น 15 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561
- วันที่ 14 สิงหาคม 2561 บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 15 ล้านบาท เป็น 23 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2561

#### ปี 2562

- วันที่ 4 มีนาคม 2562 บริษัทได้อนุมัติการขายหุ้นสามัญของบริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่ บริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 980,877 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงิน 9,808,770 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 17 ของทุนจดทะเบียน
- วันที่ 24 มกราคม 2562 บริษัทได้รับอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โปรเอ็น เทคโนโลยี จำกัด จำนวน 60,000 หุ้น ราคา 100 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงิน 6,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียน
- บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาทเป็น 15 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562
- บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาทเป็น 15 ล้านบาท และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2562

## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังนี้



## บริษัทได้ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 7 บริษัท ดังนี้

1. บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2556 มีทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ, ธุรกิจการขนส่งวัตถุดิบในการก่อสร้าง รวมถึงธุรกิจการให้บริการถมที่ดิน โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

2. บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 มีทุนจดทะเบียน 80 ล้านบาท ประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และบมจ. แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

3. บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 39 ล้านบาท ประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.64 ของทุนจดทะเบียน และบมจ. แอดวานซ์ คอนเนคชั่น คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.36 ของทุนจดทะเบียน

4. บริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 57.70 ล้านบาท ประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83 ของทุนจดทะเบียน และบริษัท โปรแคป (ประเทศไทย) จำกัด ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17 ของทุนจดทะเบียน

5. บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2548 มีทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

6. บริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 มีทุนจดทะเบียน 8 ล้านบาท ประกอบธุรกิจบริหารจัดการน้ำ โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และ Procap Investment Limited ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

7. บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2560 มีทุนจดทะเบียน 13.50 ล้านบาท ประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาพื้นที่สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ แห่งที่ 2 ของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

บริษัทได้ถือหุ้นในบริษัทรวมจำนวน 2 บริษัท ดังนี้

1. บริษัท โปรเอ็น เทคโนโลยี จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2532 มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท ประกอบธุรกิจเป็นที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรม โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียน

2. บริษัท บางปะกง โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 49 ล้านบาท ประกอบธุรกิจโรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในสวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.12 ของทุนจดทะเบียน

#### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### โครงสร้างรายได้

ในปี 2562 บริษัท และบริษัทย่อย มีรายได้รวมเท่ากับ 141.08 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้หลักจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากร ซึ่งถือเป็นรายได้หลักของบริษัทในปี 2562 โดยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 57.13 สัดส่วนรายได้ของปี 2562 สามารถแสดงได้ดังนี้

| สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ     | 2562    |         | 2561    |         |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                              | ล้านบาท | %       | ล้านบาท | %       |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ | 80.60   | 57.13%  | 62.11   | 50.21%  |
| รายได้จากการขาย              | 9.58    | 6.79%   | 8.13    | 6.57%   |
| รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง  | 42.52   | 30.14%  | 25.13   | 20.31%  |
| รายได้อื่น                   | 8.38    | 5.94%   | 28.34   | 22.91%  |
| รายได้รวม                    | 141.08  | 100.00% | 123.71  | 100.00% |

### 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีอาคารโรงงาน และอาคารสำนักงาน ซึ่งมีพื้นที่รวมเท่ากับ 61-3-51 ไร่ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ในเขตปลอดอากรจำนวน 50-3-20 ไร่ และพื้นที่นอกเขตปลอดอากรจำนวน 11-0-31 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนบางนา-ตราด กม.ที่ 52 เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด กม.52 ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยบริษัทมีพื้นที่สำหรับการประกอบธุรกิจให้เช่า และบริการในส่วนของอาคารโรงงาน และคลังสินค้ารวมจำนวน 42,794 ตารางเมตร และพื้นที่ลานคอนกรีตจำนวน 15,687 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางซึ่งอยู่นอกเขตปลอดอากรจำนวน 4,011 ตารางเมตร และพื้นที่บนหลังคาจำนวน 49,302 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

| พื้นที่ในเขตปลอดอากร                     | พื้นที่ (ตร.ม.) |
|--|-----------------|
| 1. พื้นที่อาคารรวม 8 อาคาร และลานคอนกรีต |                 |
| 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                     | 630             |
| พื้นที่ลานคอนกรีต                        | 15,687          |
| <b>รวมพื้นที่ในเขตปลอดอากร</b>           | <b>55,623</b>   |

| พื้นที่นอกเขตปลอดอากร   | พื้นที่ (ตร.ม.) |
|---|-----------------|
| 1. อาคารโรงงาน-Plant W8   | 650             |
| 2. อาคารโรงงาน-Plant W10  | 904             |
| 3. อาคารโรงงาน-Plant W11  | 680             |
| 4. อาคารโรงงาน-Plant W12  | 624             |
| 5. พื้นที่ส่วนสำนักงาน (อาคารสำนักงาน W14)                        | 2,716           |
| 6. พื้นที่ส่วนห้องประชุม ห้องพัก และห้องอาหาร (อาคารสำนักงาน W14) | 1,295           |
| <b>รวมพื้นที่นอกเขตปลอดอากร</b>                                   | <b>6,869</b>    |

| พื้นที่บนหลังคา                                    | พื้นที่ (ตร.ม.) |
|--|-----------------|
| 1. หลังคาอาคารโรงงาน W2                            | 22,000          |
| 2. หลังคาอาคารโรงงาน W3-W6                         | 7,000           |
| 3. หลังคาอาคารโรงงาน W1 (อยู่ระหว่างดำเนินโครงการ) | 15,000          |
| 4. หลังคาอาคารสำนักงาน                             | 1,904           |
| 5. หลังคาอาคารโรงจอดรถ                             | 650             |
| 6. หลังคาอาคาร W10                                 | 904             |
| 7. หลังคาอาคาร W11                                 | 680             |
| 8. หลังคาอาคาร W12                                 | 624             |
| 9. หลังคาอาคาร W7                                  | 540             |
| <b>รวมพื้นที่บนหลังคา</b>                          | <b>49,302</b>   |

บริษัทยังมีเป้าหมายการเพิ่มอัตราการเข้าพื้นที่ของลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราการเข้าพื้นที่และบริการ จากพื้นที่ให้เช่าและบริการรวม 111,794 ตารางเมตร ดังนี้

| ประเภท   | พื้นที่ให้เช่าและบริการ<br>(ตารางเมตร) | พื้นที่เช่าแล้ว<br>(ตารางเมตร) | ร้อยละ (%) |
|--|--|--------------------------------|------------|
| อาคารคลังสินค้า  | 42,794                                 | 32,251                         | 77%        |
| ลานคอนกรีต   | 15,687                                 | 15,687                         | 100%       |
| สำนักงาน   | 2,716                                  | 2,281                          | 84%        |
| หลังคา   | 49,302                                 | 49,302                         | 100%       |
| ห้องพัก (30 ยูนิต), ห้องประชุม และห้องอาหาร <sup>1</sup> | 30 units                               | 23 units                       | 77%        |

เขตปลอดอากร คือ เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้ เพื่อประโยชน์ทางอากรศุลกากรในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ โดยผู้ที่ประสงค์จะจัดตั้งเขตปลอดอากรต้องได้รับใบอนุญาตจากอธิบดี

ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร คือ ผู้ที่ได้รับอนุญาตจากอธิบดีให้ประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศในเขตปลอดอากร



### สิทธิประโยชน์ในเขตปลอดอากร

ได้รับยกเว้นอากรขาเข้า สำหรับของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อเข้าไปในเขตปลอดอากรในกรณี ดังนี้

- เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ รวมทั้งส่วนประกอบแห่งของดังกล่าวที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการ โดยให้รวมถึงของที่ใช้ในการสร้าง ประกอบหรือติดตั้งโรงงานหรืออาคารในเขตปลอดอากร
- ของที่นำเข้ามาเพื่อใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใด ที่เป็นประโยชน์แก่การ เศรษฐกิจของประเทศ หรือของที่ปล่อยออกมาจากเขตปลอดอากรอื่น
- ได้รับยกเว้นอากรขาออก สำหรับของที่ปล่อยออกไปจากเขตปลอดอากรเพื่อส่งออกนอกราชอาณาจักร
- ในกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้ของใดได้รับยกเว้นหรือคืนอากรเมื่อส่งออกนอกราชอาณาจักร หากนำของ นั้นเข้าไปในเขตปลอดอากร ให้ได้รับยกเว้นหรือคืนอากร โดยให้ถือว่าของนั้นได้ส่งออกนอกราชอาณาจักร ในเวลาที่ได้นำของนั้นเข้าไปในเขตปลอดอากร

### จุดเด่นของเขตปลอดอากรของบริษัท

1. สวนอุตสาหกรรมสีเขียว ที่มีพลังไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ระบบไมโครกิตภายในพื้นที่
2. ท่าเลที่ตั้ง บนเส้นทางโลจิสติกส์หลักของประเทศ เขตประกอบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก EEC
3. One Stop Service นักลงทุน และลูกค้า สามารถเข้า อาคารโรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูปพร้อมใช้ รวมถึงบริการ สาธารณูปโภคที่ครบครัน โดยทางบริษัทได้เสนอการให้บริการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ลงทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับการนำเข้าและส่งออก ในการติดต่อกับสำนักงานกรมศุลกากร นอกจากนี้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้าของผู้เช่ายังสามารถทำได้สะดวก

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### นโยบายการตลาดของบริษัท

บริษัทมุ่งหาลูกค้าจากทั้งผู้ประกอบการในประเทศและต่างประเทศที่ต้องการเข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทย เพื่อ ต้องการได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร โดยดำเนินการให้สอดคล้องต่อนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมและสนับสนุนธุรกิจต่าง ๆ ในขณะเดียวกัน บริษัทจะทำการตลาดเชิงรุก และเชิงรับ เน้นการสื่อสาร ทางเทคโนโลยีเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มตลาดเป้าหมายใหม่ให้ มีประสิทธิภาพที่สุด

### ภาวะอุตสาหกรรม และการแข่งขัน

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

ปัจจุบัน ประเทศไทยมีเขตปลอดอากรที่ได้รับอนุญาตจากกรมศุลกากรประเภทอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม จำนวน 55 เขต และ 5 เขต ในจังหวัดฉะเชิงเทรา คู่แข่งเขตปลอดอากรที่มีคลังสินค้าให้เช่าทั่วไปเพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมและ พาณิชยกรรมในพื้นที่ใกล้เคียงประกอบด้วย

- 1) เขตปลอดอากร ไทคอน จังหวัดฉะเชิงเทรา
- 2) เขตปลอดอากร อมตะนคร จังหวัดชลบุรี
- 3) เขตปลอดอากร บางปะกง เทอร์มินอล โซน จังหวัดฉะเชิงเทรา

### แนวโน้มอุตสาหกรรม

การเติบโตของธุรกิจ ด้านการให้เข้าพื้นที่ในเขตปลอดอากร แปรผันโดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่ง คาดการณ์ว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจภายในประเทศยังคงมีอัตราการขยายตัวอย่าง นอกจากนี้ นโยบายการส่งเสริมการลงทุนไม่ว่า จะเป็นการส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อการนำเข้าและส่งออกในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะส่งผลให้เกิดการ ขยายการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมอย่างเห็นได้ชัดและต่อเนื่องทั้งทางตรงและทางอ้อม

## 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการได้มาซึ่งพื้นที่ให้เช่า

ที่ดิน อาคาร และโรงงานที่ให้บริการในธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารและโรงงานในเขตปลอดอากรเป็นสินทรัพย์ของบริษัทเอง

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ มุ่งเน้นความเป็นสวนอุตสาหกรรมสีเขียว ด้วยการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ภายในพื้นที่ลดปริมาณคาร์บอนไดออกไซด์ และช่วยลดภาวะโลกร้อนต่อสังคมรอบข้างและประเทศ

### 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.ช.ส.ว)4/2548 เรื่องความเห็นเกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีในการลดทุนไปล้างขาดทุนสะสม ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 เนื่องจากบริษัทได้ลดทุนเพื่อนำมาชดเชยผลขาดทุนสะสมก่อนที่จะชดเชยส่วนต่อมูลค่างาน ดังนั้น บริษัทจึงได้ส่งข้อหาหรือกลับไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. ในประเด็นดังกล่าว ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ส่งหนังสือเวียน ที่ กต.ช. 251/2549 เรื่อง ตอบข้อหาหรือเกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีในการลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสม ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2549 กลับมาให้บริษัท โดยได้แนบหนังสือของสภาวิชาชีพบัญชี ลงวันที่ 26 มกราคม 2549 ซึ่งได้แจ้งถึงการผ่อนผันการบังคับใช้วิธีการบันทึกบัญชี ซึ่งบริษัทจะปฏิบัติตามเงื่อนไขในการผ่อนผันการบังคับใช้วิธีการบันทึกบัญชี ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ขอผ่อนผันการแก้ไขลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวให้หมดไปเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งการขอผ่อนผันดังกล่าวได้ครบกำหนดในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2552

จากนั้น ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2552 ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยได้ครบกำหนดการขยายในเดือนมีนาคม 2555

และในปี 2555 คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2555 ได้มีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี และได้ครบกำหนดการขยายในเดือนมีนาคม 2558 ซึ่งในปี 2556 บริษัทได้มีแผนในการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) เพื่อแก้ไขปัญหาส่วนต่อมูลค่างาน แต่ผู้จัดการกองทุนไม่สามารถยื่นเอกสารการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ได้ตามกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ จึงไม่สามารถจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์วินโคสต์ได้

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2558 จึงมีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี และได้ครบกำหนดการขยายในเดือนมีนาคม 2561 ซึ่งบริษัทได้มีแผนในการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาส่วนต่อมูลค่างาน

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาส่วนต่อมูลค่างานได้ตามแผน ซึ่งสาเหตุหลักมาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ อีกทั้งบริษัทยังมีแผนที่จะก่อสร้างอาคารโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทให้เต็มพื้นที่ เพื่อดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สินให้ได้ราคาที่เป็นประโยชน์สูงสุดในการจัดตั้งกอง ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มเติมได้เต็มพื้นที่แล้ว ดังนั้นเพื่อให้ฝ่ายบริหารมีระยะเวลาในการดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 จึงมีมติให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขการลดส่วนต่อมูลค่างานดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยจะครบกำหนดภายในเดือนมีนาคม 2564 ซึ่งคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ ได้เนื่องจากสภาวะการณ์ต่างๆ น่าจะเอื้ออำนวย

อย่างไรก็ดี บริษัทจะจ่ายเงินปันผลได้ต่อเมื่อการสะสมคงเหลือหลังจากจ่ายเงินปันผลของบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าส่วนต่อมูลค่างานที่ค้างอยู่ในบัญชี

มาตรการในการรองรับความเสี่ยง : เนื่องจากความเสี่ยงด้านดังกล่าวเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2549 ซึ่งบริษัทได้มีแนวทางในการแก้ไขปัญหาโดยตลอด กล่าวคือ การแก้ไขปัญหาผลประกอบการขาดทุนโดยการขายหุ้นและกิจการของบริษัทย่อยที่ประสบปัญหาขาดทุนในปี 2552 จนทำให้บริษัทมีผลประกอบการกำไรสุทธิได้ในปีนั้น หลังจากนั้นได้มีนโยบายการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตั้งแต่ปี 2556-2558 ในราคาสูงกว่าราคาพาร์ เพื่อสามารถช่วยลดส่วนต่อมูลค่างานได้ไม่มากนัก อีกทั้งยังมีแผนในการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 แต่ยังไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ปัจจุบันบริษัทยังมีแผนในการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หากบริษัทสามารถดำเนินการตามแผนงานดังกล่าวได้ จะทำให้สามารถล้างขาดทุนสะสม และลด

ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นให้หมดไปได้ โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถแก้ไขความเสี่ยงเรื่องการที่บริษัทมีส่วนต่ำมูลค่าหุ้นจำนวนมากที่ทำให้บริษัทไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายหลังจากการที่บริษัทได้จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ

### 3.2 ความเสี่ยงจากการที่ธุรกิจมีขนาดเล็ก

ปัจจุบันบริษัทมีธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดภาษีอากร โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 61 ไร่ ซึ่งมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจคล้ายกัน โดยในปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 141.09 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และค่าบริการจำนวน 80.60 ล้านบาท รายได้จากการขายจำนวน 9.58 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 42.52 ล้านบาท ธุรกิจการให้บริการด้านอื่นๆ จำนวน 8.38 ล้านบาท ซึ่งถือว่ายังมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

**มาตรการในการรองรับความเสี่ยง :** บริษัทมีแผนที่ในการที่จะขยายพื้นที่ให้เช่าและบริการแห่งใหม่ (สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ 2) ซึ่งเป็นแผนการบริหารจัดการพื้นที่ในอนาคต เพื่อรองรับความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากปัจจุบันบริษัทได้บริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าและบริการในพื้นที่ยุทธศาสตร์ของบริษัทเต็มพื้นที่แล้ว อีกทั้งบริษัทได้มีการขยายธุรกิจทั้งด้านพลังงาน, ด้านยานยนต์, การรับเหมาก่อสร้าง รวมถึงการบริหารจัดการน้ำ ซึ่งจะสามารถช่วยเสริมสร้างฐานธุรกิจให้มีความแข็งแกร่งทางด้านรายได้มากยิ่งขึ้นในอนาคต

### 3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม สาธารณูปโภคและการจัดการบริการ

การจัดหาสาธารณูปโภค เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบการสื่อสารด้วยเทคโนโลยี สภาพอาคาร

**มาตรการในการรองรับความเสี่ยง :** บริษัทฯได้มีการก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มเติม จนถึงปัจจุบันบริษัทมีอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 6 อาคาร รวมอาคารโรงงาน และคลังสินค้าทั้งสิ้น 12 อาคาร และอาคารสำนักงานอีก 1 อาคาร ซึ่งอาคารใหม่มีฐานรากที่สามารถรองรับน้ำหนักได้ถึง 3-5 ตัน ทำให้บริษัทสามารถขยายกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น ได้ส่งผลให้รายได้เพิ่มมากขึ้นตามลำดับ บริษัทฯได้มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคภายในสวนอุตสาหกรรมเพื่อสามารถอำนวยความสะดวกและรองรับการขยายการผลิตของลูกค้า โดยได้มีการปรับเปลี่ยนระบบการผลิตไฟฟ้าเป็นระบบไมโครกริด ซึ่งบริษัทฯสามารถผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าในสวนอุตสาหกรรมได้ด้วยตนเอง ระบบสำรองน้ำประปาเพื่อป้องกันน้ำขาดแคลนในช่วงฤดูแล้ง และให้ความสำคัญกับการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมด้วยการใช้พลังงานสะอาด และพลังงานทดแทน ด้วยระบบโซลาร์ฟาร์ม

### 3.4 ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าพื้นที่ และบริการของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา จึงอาจทำให้นักลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

**มาตรการในการรองรับความเสี่ยง :** การดำเนินกิจการของลูกค้าโดยปกติจะมีระยะเวลานานกว่า 3 ปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าลูกค้าจะต่อสัญญาเช่าเกินกว่าร้อยละ 90 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด ความหลากหลายของประเภทอุตสาหกรรม เป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ มีลักษณะมาตรฐาน ที่ตั้งเหมาะสมกับการประกอบกิจการโลจิสติกส์ ห่วงโซ่อุปทาน แหล่งแรงงานภาคอุตสาหกรรม ประกอบกับบริษัทฯมีการทำการตลาดอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าเดิม บริษัทฯจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้

### 3.5 ความเสี่ยงจากโรคระบาด

ในปี 2562 ธุรกิจคลังสินค้ามีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยหลักหลายประการไม่ว่าจะเป็น การผลิตที่ขยายตัวในภาคพื้น การลงทุนของภาครัฐในเรื่องการขนส่งสาธารณะ เศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้านที่เติบโต หนุนการทำธุรกรรม การค้า การขนส่ง การจัดเก็บ และ กระจายสินค้า โดยทำเลที่ต้องการ และมีศักยภาพ อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม และเขตปลอดอากรทั่วประเทศ ที่มีกิจกรรมการผลิต จุดขนถ่ายสินค้า และเส้นทางขนส่งที่สะดวกต่อการกระจายสินค้าไปภูมิภาคต่างๆ ทั้ง

ในและต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็น กรุงเทพฯ และปริมณฑล จังหวัดในเขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยเฉพาะพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เราคงปฏิเสธไม่ได้ว่าโรคระบาด มีผลต่ออัตราการเช่าคลังสินค้า ผู้เช่าชะลอการตัดสินใจการขายการลงทุนในการเช่าคลังสินค้าเพิ่ม เนื่องจาก ไม่มั่นใจในกำลังการซื้อของผู้บริโภคหรือหยุดการบริโภคสินค้าอย่างฉับพลัน และ ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าซึ่งปรับขึ้นได้ยาก และอาจต้องปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อช่วยนักลงทุนระดับประกอบกระแสเงินสดของธุรกิจในระยะสั้นได้

มาตรการในการรองรับความเสี่ยง : บริษัทฯ พยายามร่วมแก้ปัญหาของลูกค้าอย่างใกล้ชิดมากขึ้น ทำการประชาสัมพันธ์ในช่องทางใหม่เพิ่มเติม เพื่อให้ได้ลูกค้ากลุ่มใหม่ที่สนใจจะเช่าลงทุนในอนาคตอันใกล้

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท

## 4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

## งบการเงินเฉพาะบริษัท

| รายการ   | ลักษณะ<br>กรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชี        |                       | ภาระผูกพัน  |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
|  |                      | 2562                  | 2561                  |   |
| ที่ดิน   | เป็นเจ้าของ          | 27,605,849.00         | 27,605,849.00         | เงินกู้ระยะยาวจากกิจการ<br>อื่น ติดภาระจำนองมูลค่า<br>140,000,000 บาท |
| ที่ดิน - ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม                            | เป็นเจ้าของ          | 417,912,151.00        | 417,912,151.00        |   |
| อาคารและส่วนปรับปรุง - สุทธิ                           | เป็นเจ้าของ          | 42,945,426.00         | 49,861,346.00         |   |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ - สุทธิ                          | เป็นเจ้าของ          | 5,043.00              | 11,342.00             | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง<br>และเครื่องใช้สำนักงาน - สุทธิ | เป็นเจ้าของ          | 327,100.00            | 297,207.00            | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| ยานพาหนะ - สุทธิ                                       | เป็นเจ้าของ          | 1,588,076.00          | 2,009,643.00          | ติดภาระลิสซิ่งมูลค่า<br>889,328.00 บาท                                |
| ระบบสาธารณูปโภค  | เป็นเจ้าของ          | 7,469,165.00          | 5,925,402.00          | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                     | เป็นเจ้าของ          |                       | 93,280.00             | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| <b>รวม</b>   |                      | <b>497,852,810.00</b> | <b>503,716,220.00</b> |   |

## งบการเงินรวม

| รายการ   | ลักษณะ<br>กรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชี        |                       | ภาระผูกพัน  |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
|  |                      | 2562                  | 2561                  |   |
| ที่ดิน   | เป็นเจ้าของ          | 27,605,849.00         | 27,605,849.00         | เงินกู้ระยะยาวจากกิจการ<br>อื่น ติดภาระจำนองมูลค่า<br>140,000,000 บาท |
| ที่ดิน - ส่วนที่ตีราคาเพิ่ม                            | เป็นเจ้าของ          | 417,912,151.00        | 417,912,151.00        |   |
| อาคารและส่วนปรับปรุง - สุทธิ                           | เป็นเจ้าของ          | 46,547,020.00         | 43,965,203.00         |   |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์ - สุทธิ                          | เป็นเจ้าของ          | 91,655,445.00         | 96,187,108.00         | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง<br>และเครื่องใช้สำนักงาน - สุทธิ | เป็นเจ้าของ          | 353,528.00            | 401,064.00            | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| ยานพาหนะ - สุทธิ                                       | เป็นเจ้าของ          | 1,294,598.00          | 2,293,885.00          | ติดภาระลิสซิ่งมูลค่า<br>889,328.28 บาท                                |
| ระบบสาธารณูปโภค  | เป็นเจ้าของ          | 6,375,769.00          | 8,729,708.00          | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                     | เป็นเจ้าของ          |                       | -                     | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| <b>รวม</b>   |                      | <b>591,744,360.00</b> | <b>597,094,968.00</b> |   |

#### 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในส่วนของการนโยบายการลงทุน บริษัทมีนโยบายการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจต่างๆ โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท โดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม และประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด

| ประเภทของเงินลงทุน                              | ทุนชำระแล้ว<br>ณ 31 ธันวาคม 2562<br>(บาท) | อัตราส่วนของการลงทุน<br>ณ 31 ธันวาคม 2562<br>(ร้อยละ) | วิธีราคาทุน<br>(บาท) | เงินปันผล<br>ณ 31 ธันวาคม 2562<br>(บาท) |
|---|---|---|----------------------|---|
| <b>1. เงินลงทุนในธุรกิจยานยนต์</b>              |   |   |                      |   |
| บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด                 | 2,000,000                                 | 99.99%  | 1,999,700            | -                                       |
| <b>2. เงินลงทุนในธุรกิจพลังงานทดแทน</b>         |   |   |                      |   |
| บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด                      | 80,000,000                                | 51.00%  | 40,800,000           | 1,190,783.00                            |
| บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด                 | 39,000,000                                | 55.64%  | 21,699,980           | 528,589.00                              |
| บริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด                | 57,698,680                                | 83.00%  | 47,889,880           | -                                       |
| <b>3. เงินลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง</b>      |   |   |                      |   |
| บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด                  | 25,000,000                                | 99.99%  | 23,499,980           | 2,184,998.00                            |
| <b>4. เงินลงทุนในธุรกิจบริหารจัดการน้ำ</b>      |   |   |                      |   |
| บริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด           | 8,000,000                                 | 51.00%  | 4,079,970            | -                                       |
| <b>5. เงินลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b> |   |   |                      |   |
| บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด           | 13,500,000                                | 99.99%  | 13,499,970           | -                                       |
| <b>6. เงินลงทุนระยะยาวอื่น</b>                  |   |   |                      |   |
| บริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด             | 49,000,000                                | 6.12%   | 2,675,932            | 419,998.00                              |
| บริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด                 | 30,000,000                                | 20%   | 6,000,000            |   |

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ข้อ 11 และ 13 โดยเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีราคาสุทธิตามบัญชีสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 161,145,412 บาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 19,108,770 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.60

ในเรื่องของการควบคุมดูแลบริษัทย่อย และบริษัทร่วมนั้น โดยส่วนใหญ่บริษัทจะมีข้อตกลงกับผู้ร่วมลงทุน เช่น กรณีการลงทุนในบริษัทย่อย จะกำหนดจำนวนกรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่บริษัทเป็นผู้กำหนดโดยใช้สัดส่วนการถือหุ้นเป็นเกณฑ์กำหนดจำนวนกรรมการที่จะเข้าไปควบคุมดูแลโดยการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้บริษัทจะพิจารณาการลงทุนในสัดส่วนที่เพียงพอให้บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการ และ/หรือกำหนดแนวทางของธุรกิจดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### 4.3 ราคาประเมินทรัพย์สิน

ที่ดินตั้งอยู่บริเวณที่ดินบางนา-ตราด บริเวณ กม. 52 ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้จ้างบริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผลสรุปมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ จำนวน 1,002,600,000 บาท และวิธีคิดต้นทุนทดแทนจำนวน 771,712,146 บาท\_ทั้งนี้ บริษัทได้นำที่ดินและอาคาร ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาวจากกิจการอื่นแห่งหนึ่ง โดยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 4



## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

### คดีความที่ถูกฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีคดีความดังนี้

- (1) เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2554 การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ยื่นฟ้องคดีแพ่งแก่บริษัทฯ ในข้อหาผิดสัญญาเช่า และเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดสัญญาเช่ารถโบกี้บรรทุกตู้สินค้า ซึ่งมีทุนทรัพย์การฟ้องร้อง จำนวนเงิน 14.73 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยยอดหนี้จากเจ้าหนี้การค้า ดอกเบี้ยและค่าเบี้ยปรับจนถึงวันที่บริษัทฯ ถูกฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้การรถไฟแห่งประเทศไทยชนะคดี โดยพิพากษาให้บริษัทฯ จ่ายชำระเงินให้กับการรถไฟแห่งประเทศไทย จำนวนเงิน 10,147,534.83 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ และเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2557 บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา และคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีดังกล่าว

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2558 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น โดยบริษัทฯ ได้บันทึกการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากดอกเบี้ยดังกล่าวในงบการเงินแล้ว ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการขอยื่นฎีกา แต่เนื่องจากการยื่นฎีกาล่วงเลยกำหนดระยะเวลาฎีกา ศาลจึงยกคำร้องของบริษัทฯ คดีเป็นอันสิ้นสุด

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้มีการทำหนังสือขอม้วนผันการชำระหนี้กับการรถไฟแห่งประเทศไทย จำนวนเงิน 10.15 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี จากเงินต้นดังกล่าว รวมเป็นจำนวนเงิน 14.73 ล้านบาท โดยขอม้วนชำระงวดที่ 1-59 เป็น จำนวนเงิน งวดละ 240,000.00 บาท และงวดที่ 60 จำนวนเงิน 568,521.27 บาท ซึ่งได้เริ่มผ่อนชำระงวดแรก เมื่อเดือนตุลาคม 2560 เป็นต้นมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ได้บันทึกการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากดอกเบี้ย จำนวนเงิน 7.74 ล้านบาท และจำนวนเงิน 7.35 ล้านบาท ตามลำดับ

- (2) เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2558 บริษัทฯ มีคดีถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากบริษัท อินเตอร์ ฟาร์อีสท์ วิศวกร จำกัด (มหาชน) (บริษัทผู้ซื้อ) ในข้อหาหรือฐานความผิดจากการผิดสัญญาบอกเลิกสัญญาเรียกเงินมัดจำ และเรียกค่าเสียหาย ซึ่งมีทุนทรัพย์ถูกฟ้องร้อง จำนวนเงิน 40.37 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัท อินเตอร์ ฟาร์อีสท์ วิศวกร จำกัด (มหาชน) ชนะคดี โดยพิพากษาให้บริษัทฯ จ่ายชำระเงินให้กับ บริษัท อินเตอร์ ฟาร์อีสท์ วิศวกร จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 30,000,000.00 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2558 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาและคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีดังกล่าว

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ต่อมาเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ ได้ยื่นฎีกาต่อศาลฎีกา

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามศาลอุทธรณ์ คดีเป็นอันสิ้นสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ได้บันทึกการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากดอกเบี้ย จำนวนเงิน 10.47 ล้านบาท และจำนวนเงิน 8.22 ล้านบาท ตามลำดับ

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

|     |                                       |   |  |
|-----|---------------------------------------|---|--|
| 6.1 | ชื่อบริษัท                            | : | บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน)  |
|     | ประกอบธุรกิจหลัก                      | : | ให้เช่าพื้นที่ทั้งใน และนอกเขตปลอดอากร   |
|     | เลขทะเบียนบริษัท                      | : | 0107536000391  |
|     | ทุนจดทะเบียน                          | : | 561,144,020 บาท (หุ้นสามัญ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560   |
|     | ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว<br>ที่ตั้งบริษัท | : | 561,144,020 บาท (ราคามูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560                              |
|     | สำนักงานใหญ่                          | : | เลขที่ 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง<br>จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130   |
|     | สำนักงานสาขาแห่งที่ 1                 | : | เลขที่ 105/2 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง<br>จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130 |
|     | สำนักงานสาขาแห่งที่ 2                 | : | เลขที่ 50/9 ซอยแสงเงิน ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา<br>กรุงเทพมหานคร 10110            |
|     | โทรศัพท์                              | : | 0-3857-3162-3  |
|     | โทรสาร                                | : | 0-3857-3215, 0-3857-3218   |
|     | Website                               | : | <a href="http://www.wyncoast.com">www.wyncoast.com</a>   |
| 6.2 | ชื่อบริษัท                            | : | บริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 99.99%)                               |
|     | ประกอบธุรกิจหลัก                      | : | เป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์เก่า, ใหม่ และรถเฉพาะกิจทั้งใน และต่างประเทศ                            |
|     | เลขทะเบียนบริษัท                      | : | 0245556001004  |
|     | ทุนจดทะเบียน                          | : | 2,000,000 บาท  |
|     | หุ้นสามัญ                             | : | 20,000 หุ้น  |
|     | มูลค่าหุ้นละ                          | : | 100 บาท  |
|     | ที่ตั้งบริษัท                         | : | 105 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง<br>จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130          |
|     | โทรศัพท์                              | : | 0-3857-3162-3  |
|     | โทรสาร                                | : | 0-3857-3215, 0-3857-3218   |

- 6.3 ชื่อบริษัท :** บริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 51%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่  
การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และบมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ (เฟส 1, เฟส 5 และเฟส 6)
- 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 ชื่อบริษัท :** บริษัท 105 โซล่า เพาเวอร์ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 55.64%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่  
บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ (เฟส 3)
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245558001796
- ทุนจดทะเบียน : 39,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 3,900,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 10 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 105/30 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง  
จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
- โทรศัพท์ : 0-3857-3162-3
- โทรสาร : 0-3857-3215, 0-3857-3218
- 
- 6.5 ชื่อบริษัท :** บริษัท ฉะเชิงเทรา เพาเวอร์ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 83%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่  
บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ (เฟส 4.1, เฟส 4.2, เฟส 7, เฟส 8, เฟส 9 และเฟส 10)
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245558001818
- ทุนจดทะเบียน : 57,698,680 บาท
- หุ้นสามัญ : 5,769,868 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 10 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 105/31 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง  
จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
- โทรศัพท์ : 0-3857-3162-3
- โทรสาร : 0-3857-3215, 0-3857-3218

- 6.6 ชื่อบริษัท :** บริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 99.99%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : รับเหมาก่อสร้าง
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245548000614
- ทุนจดทะเบียน : 25,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 2,500,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 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
- 
- 6.7 ชื่อบริษัท :** บริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 51%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : บริหารจัดการน้ำ
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245559000556
- ทุนจดทะเบียน : 8,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 800,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 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
- 
- 6.8 ชื่อบริษัท :** บริษัท บริหารสินทรัพย์ วินโคสต์ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 99.99%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : บริหารอสังหาริมทรัพย์
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245560002826
- ทุนจดทะเบียน : 13,500,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 1,350,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 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

- 6.9 ชื่อบริษัท :** บริษัท โปรเอ็น เทคโนโลยี จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 20%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม
- เลขทะเบียนบริษัท : 0105532038065
- ทุนจดทะเบียน : 30,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 300,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 100 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 122/7 ซอยนาครสุวรรณ์ ถนนนนทบุรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
- โทรศัพท์ : (02)-681-6669
- โทรสาร : (02)-681-6662
- 
- 6.10 ชื่อบริษัท :** บริษัท บางปะกง โซล่า เพาเวอร์ จำกัด (ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น 6.12%)
- ประกอบธุรกิจหลัก : โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ บมจ.สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ (เฟส 2)
- เลขทะเบียนบริษัท : 0245558001800
- ทุนจดทะเบียน : 49,000,000 บาท
- หุ้นสามัญ : 4,900,000 หุ้น
- มูลค่าหุ้นละ : 10 บาท
- ที่ตั้งบริษัท : 105/32 หมู่ 3 ถนนบางนา-ตราด (ก.ม.52) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130
- โทรศัพท์ : 0-3857-3162-3
- โทรสาร : 0-3857-3215, 0-3857-3218
- 
- 6.10 ชื่อ ที่ตั้ง โทรศัพท์ และ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ**
- นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- สถานที่ตั้ง : 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
- โทรศัพท์ : (02) 009-9000
- โทรสาร : (02) 009-9991
- ผู้สอบบัญชี : บริษัท ซี ดับเบิ้ลยู ดับเบิ้ลยู พี จำกัด
- สถานที่ตั้ง : 128/334-335 อาคารพญาไทพลาซ่า ชั้น 31 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
- โทรศัพท์ : (02) 216-2265, (02) 216-2268-9, (02) 216-2279
- โทรสาร : (02) 216-2286