



ที่ วอพ.สก. 042/08/2018

วันที่ 14 สิงหาคม 2561

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำเนา เลขาธิการ  
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสต์ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ขอชี้แจงผลการดำเนินงานรวมประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ซึ่งแสดงผลกำไรสุทธิ 9.53 ล้านบาท โดยเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 2.69 ล้านบาท ทั้งนี้ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทแตกต่างกันเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

1. รายได้รวมประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2561 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 4.64 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ ลดลง 1.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.57 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เช่าและบริการตามความต้องการของลูกค้าที่ทำสัญญาจองพื้นที่ และวางเงินมัดจำแล้ว แต่ยังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ให้ลูกค้าบางรายได้ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการได้ทั้งหมด โดย ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2561 มีอัตราการเช่าพื้นที่ทั้งในและนอกเขตปลอดอากร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	พื้นที่ให้เช่าและบริการ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าแล้ว (ตารางเมตร)	ร้อยละ (%)
อาคารคลังสินค้า	42,794	41,079	95.99%
ลานคอนกรีต	15,100	13,797	91.37%
สำนักงาน	2,716	1,395	51.36%
หลังคา	49,302	47,094	95.52%
ห้องพัก (30 ยูนิต) (สวัสดิการ 3+บุคลากร 7)	30 ห้อง	25 ห้อง	83.33%

1.2 รายได้จากการขายลดลง 1.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.22 สืบเนื่องมาจากรายได้จากการขายน้ำประปาของบริษัท วินโคสต์ วอเตอร์ ซิสเต็ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีจำนวนลดลง

1.3 รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างลดลง 4.81 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงคิดเป็นร้อยละ 54.01 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของรายได้งานระหว่างการก่อสร้างโครงการใหม่ยังไม่แล้วเสร็จ ของบริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.4 รายได้อื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 9.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3,746.89 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการถมที่ดินของบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.5 กำไรจากการได้ลดดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 16.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทได้กู้ยืมเงินระยะยาวจากกิจการอื่นแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินงวดสุดท้ายที่ต้องชำระหนี้ส่วนที่ค้างชำระทั้งหมดตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยหากบริษัทสามารถชำระหนี้ไม่ผิดเงื่อนไขการจ่ายชำระงวดสุดท้าย บริษัทจะได้รับการลดดอกเบี้ยที่ตั้งพักไว้จำนวนเงิน 16.51 ล้านบาท

2. ต้นทุนรวมของบริษัทประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2561 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือลดลงร้อยละ 62.73 โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 ต้นทุนการให้เช่า และบริการ ลดลงจำนวน 1.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากรายได้จากการให้เช่า และบริการลดลง ต้นทุนการให้เช่าและบริการจึงลดลง

2.2 ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 0.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.29 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการเช่าหลังคา และค่าเสื่อมราคาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ของบริษัท ดับบลิว.โซล่า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

2.3 ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างลดลงจำนวน 4.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.68 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากรายได้รับเหมาก่อสร้างลดลง ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างของบริษัท วินโคสต์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจึงลดลง

3. ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2561 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.68 โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 ค่าใช้จ่ายในการบริการ เพิ่มขึ้น 0.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.22 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากค่าคอมมิชชันจากการให้เช่าและบริการพื้นที่เพิ่มขึ้น

3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 6.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.77 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการให้บริการถมที่ดินของบริษัท วินโคสต์ ออโตโมทีฟ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินในคดีความที่ถูกฟ้องร้อง

4. ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น 0.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 215.19 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากกิจการอื่นแห่งหนึ่งเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ



ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวกรนันท์ สคนธ์ฤทธิกร)  
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร