

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 21/2557
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
วันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2557
ณ ห้องวิคเตอร์ 2 – 3 วิคเตอร์คลับ | ชั้น 8 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์
เลขที่ 57 ถนนวิทญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

1. นายวันชัย	ศารทูลทัต	ประธานกรรมการ
2. นายปณต	สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
3. นายสุภาพ	สิริวัฒนภักดี	กรรมการ
4. นายสิทธิชัย	ชัยเกรียงไกร	กรรมการ / กรรมการบริหาร
5. นายวีระวงศ์	จิตต์มีตรภาพ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายชายน้อย	เพื่อนโกสุม	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7. นายอุดม	พััสกุล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
8. นายธนพล	ศิริรัชชัย	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานอำนวยการ

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

1. นายโชติพัฒน์	พีชานนท์	กรรมการ
-----------------	----------	---------

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

1. นายแสนดิน	สุชี	กรรมการผู้จัดการสายงานโครงการที่อยู่อาศัย
2. นายสมบุญ	วศินรัชवाल	รองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชี และการเงิน
3. นายกำพล	บุญโสณี	เลขานุการบริษัท / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาธุรกิจ
4. นายวิทวัส	ศุตตะเทพ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานโครงการเชิงพาณิชย์กรรม

ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

1. นายนิรันดร์	ลีลาเมธวัฒน์	ตัวแทนจากบริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทยสอบบัญชี จำกัด
2. นางสาวนิตยา	เชษฐโชติธรส	ตัวแทนจากบริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทยสอบบัญชี จำกัด
3. นางสาววิภาวรรณ	บัววันวิเวก	ตัวแทนจากบริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทยสอบบัญชี จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคาอิสระ

1. นางสาวจรรย์	อนุมานราชธน	ที่ปรึกษาการเงิน / บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด
2. นายรัฐชัย	ธีระธนาวัฒน์	ที่ปรึกษาการเงินอิสระ / บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี โอเอสเค (ประเทศไทย) จำกัด
3. นายณัทร	กิจสำเร็จ	ที่ปรึกษาการเงินอิสระ / บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี โอเอสเค (ประเทศไทย) จำกัด
4. นายวิเศษ	นัยตุ้ม	ผู้ประเมินราคาอิสระ / บริษัท แอดวานซ์ แอปไพเรซัล จำกัด

ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

1. นายเนรมิตร	ตรงพร้อมสุข	ผู้สังเกตการณ์ (Inspector) / บริษัท ดีเอ็น36 จำกัด
2. นางสาวเยาวใจ	กลิ่นบุญ	ที่ปรึกษาทางกฎหมาย / บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอก จำกัด



เริ่มประชุม เวลา 14:00 น.

นายวันชัย ศารทูลทัต ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานที่ประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับและขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ได้เข้าร่วมประชุม และแถลงว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 21/2557 ในวันนี้เป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาอนุมัติ รวมทั้งเรื่องอื่นๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุม

บริษัทฯ ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 21/2557 (Record Date) ในวันพุธที่ 12 มีนาคม 2557 และกำหนดให้รวบรวมรายชื่อตาม มาตรา 225 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นและพักการโอนหุ้นในวันพฤหัสบดีที่ 13 มีนาคม 2557

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 21/2557 นี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 85 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นจำนวน 11,675,095 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.91476 และโดยการมอบฉันทะจำนวน 93 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นจำนวน 1,083,394,741 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 84.88510 รวมผู้เข้าประชุมทั้งสิ้น 178 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นจำนวน 1,095,069,836 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 85.79986 ซึ่งเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานกรรมการได้กล่าวแนะนำกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมาย ที่เข้าร่วมประชุม

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสนอวาระการประชุมสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด โดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.goldenlandplc.co.th) ระหว่างวันที่ 4 พฤศจิกายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระการประชุม และบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นคณะกรรมการบริษัท

จากนั้น จึงได้มอบหมายให้นายธนพล ศิริธนชัย ซีเจวีซีการปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบ ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยให้นับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- ในการลงคะแนนเสียง หากในวาระใดไม่มีผู้ไม่เห็นด้วยและไม่มีผู้งดออกเสียง ขอสรุปวาระนั้นๆ ว่า ผู้ถือหุ้นทุกท่านมีมติเป็นเอกฉันท์ แต่ถ้ามีผู้ถือหุ้นไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะงดออกเสียง ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะงดออกเสียง กาเครื่องหมายกากบาทลงในช่องไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในบัตรลงคะแนนและยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ เก็บบัตรเพื่อนำมานับคะแนน ผู้ถือหุ้นที่เห็นด้วยหรือไม่งดออกเสียงถือว่าอนุมัติ
- วาระที่ 2 จะไม่มีการออกเสียงลงมติ เนื่องจากการรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
- วาระที่ 5 ซึ่งเป็นวาระพิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2557 ขอให้ที่ประชุมพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล เพื่อความโปร่งใส โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการออกเสียงลงคะแนนดังกล่าวข้างต้น



การลงคะแนนในลักษณะดังต่อไปนี้ จะถือเป็นโมฆะ

1. บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่า 1 ช่อง
2. บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงโดยแสดงเจตนาชัดเจน
3. บัตรลงคะแนนที่ไม่มีการแสดงเจตนาในการลงคะแนน
4. บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ
5. บัตรลงคะแนนที่ลงคะแนนเกินกว่าเสียงที่มีอยู่

ก่อนการลงมติในแต่ละวาระ ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแต่ละวาระนั้นตามความเหมาะสม โดยให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบอำนาจที่ต้องการซักถามหรือแสดงความคิดเห็น แจ้งชื่อและนามสกุลให้ที่ประชุมทราบก่อน คำถามนอกเหนือจากวาระที่พิจารณาอยู่ กรุณานำไปสอบถามในวาระอื่น ซึ่งเป็นการพิจารณาเรื่องอื่นๆ และเพื่อไม่ให้ที่ประชุมต้องรอผลการลงคะแนนของวาระการประชุมที่ทำการพิจารณา จึงจะขอดำเนินการเพื่อพิจารณาในวาระการประชุมถัดไป เมื่อพิจารณาในวาระการประชุมถัดไปเสร็จแล้ว จะย้อนกลับมาแจ้งผลของการลงคะแนนของวาระการประชุมก่อนหน้านั้น และเพื่อความโปร่งใสในการนับคะแนน นายธนพล ศิริธนชัย ได้ขอเรียนเชิญให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นอาสาสมัครในการเข้าร่วมสังเกตการณ์นับคะแนนของบริษัทฯ โดยมีผู้ถือหุ้นรายย่อย 1 ราย เข้าร่วมเป็นอาสาสมัครในการเข้าร่วมสังเกตการณ์นับคะแนนดังกล่าว

ต่อจากนั้น ประธานฯ ได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณาการรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 20/2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2556

ประธานฯ ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 20/2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2556 โดยสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม และแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 20/2556 โดยมติในวาระนี้ต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 20/2556 ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม ดังนี้ รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

เห็นด้วย	190	ราย	จำนวน	1,095,348,936	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.98602
ไม่เห็นด้วย	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
งดออกเสียง	2	ราย	จำนวน	153,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01398
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,095,502,036	เสียง		

วาระที่ 2 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2556

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายธนพล ศิริธนชัย ประธานอำนวยการ และนายสมบุญ วัฒนชัย รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน เป็นผู้รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2556

นายธนพล ศิริธนชัย ประธานอำนวยการ ได้สรุปรายงานผลการดำเนินงานให้ที่ประชุมรับทราบว่า ภายหลังจากปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นในวันที่ 13 มีนาคม 2557 มีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังคงเหลือประมาณร้อยละ 99 ดังนั้น ณ วันที่ประชุม บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,276,307,261 หุ้น



โดยตามแผนดำเนินงานคณะกรรมการได้กำหนดกลยุทธ์ของบริษัทฯ ไว้เป็น 3 ชั้น โดยกลยุทธ์และทิศทางของบริษัทฯ ในปี 1 (2556) เป็นการปรับพื้นฐานของบริษัทฯ ซึ่งได้ผลเป็นที่น่าพอใจ ส่วนปีที่ 2 (2557) เป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินที่มีอยู่ และเริ่มต้นลงทุนในโครงการต่างๆ และปีที่ 3 (2558) เป็นการสร้างผลตอบแทนกลับมาให้บริษัทฯ มีผลกำไร ทั้งนี้ บริษัทฯ แบ่งประเภทธุรกิจหลักที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ เป็น 2 ส่วนด้วยกัน คือ 1) โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์กรรม (Commercial Project) ได้แก่ อาคารสำนักงาน เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และ 2) โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ (Residential Project) ซึ่งเป็นโครงการที่สร้างผลตอบแทนในระยะเวลายาว และทำให้บริษัทฯ มีรายได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-core Business) เป็นโครงการที่บริษัทฯ ไม่มีความเชี่ยวชาญ จึงต้องการจะขายออกไปเพื่อนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นได้เร็วขึ้น

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีผลการดำเนินงาน ดังนี้

- โครงการอาคารโกลเด้น แลนด์ (Golden Land Building) ในปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy) อยู่ที่ร้อยละ 91 เนื่องจากอยู่ในบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าราชดำริ ซึ่งเป็นทำเลที่ดี ปัจจุบันมีผู้ให้ความสนใจ และติดต่อขอเช่าพื้นที่อยู่

- โครงการอาคารสาทร สแควร์ (Sathorn Square) บริษัทฯ ได้ส่งทีมงานเข้าไปปรับปรุงอาคารให้มีความทันสมัย และมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้นภายใต้แนวคิด Neo Vibrant โดยมีการปรับปรุงพื้นที่โดยรอบอาคารและลิโอบบี้ มีการเปิดพื้นที่ให้โล่งเพิ่มร้านค้าเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า ปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 77 และยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีอัตราค่าเช่าที่ดีขึ้น

- ในส่วนอื่นๆ บริษัทฯ ได้มีการปรับพื้นฐาน และภาพลักษณ์ โดยการใส่แนวคิดที่มีความทันสมัย ในด้านของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับโครงสร้างบุคลากร โดยปรับทีมงานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ (Housing Development) มีการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นของบริษัทฯ มีการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอปรับโครงสร้างหนี้ (Refinance) เพื่อลดต้นทุนทางการเงิน มีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Core Assets) นอกจากนี้ บริษัทฯ กำลังศึกษาเกี่ยวกับกองทุนอสังหาริมทรัพย์อยู่ด้วย โดยภาพรวมแล้วถือว่าผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามแผนที่วางไว้ในปีแรกเป็นที่น่าพอใจ

สำหรับการดำเนินงานในปี 2557 นี้ บริษัทฯ ได้วางแผนการไว้ดังนี้

- ปรับปรุงประสิทธิภาพของอาคารสำนักงานต่างๆ และปรับปรุงการบริหารจัดการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยพิจารณาเรื่องค่าใช้จ่าย และความมีประสิทธิภาพ

- โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ (Housing Development) มีการวางแผนที่จะเปิดโครงการจำนวน 10 โครงการ บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งกลุ่มเป้าหมายจะเป็นลูกค้าในระดับกลาง ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว ราคาขายประมาณ 5 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ ราคาขายประมาณ 2 ล้านบาท เนื่องจากเห็นว่าเป็นกลุ่มที่มีกำลังในการซื้ออย่างแท้จริง โดยซื้อโครงการจะใช้คำว่าโกลเด้น เป็นหลัก ปัจจุบันมีการจัดซื้อที่ดินและเริ่มพัฒนาโครงการแล้ว โดยโครงการที่จะเปิดตัวในปี 2557 นี้ มีมูลค่ารวมประมาณ 9,500 ล้านบาท ซึ่งโครงการที่ได้เปิดตัวแล้ว คือ โครงการโกลเด้น อเวนิว ทิวา นนท์ – แฉ่งวัฒนะ ซึ่งมีทั้งทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว และโครงการ โกลเด้นวิลเลจ บางนา – กิ่งแก้ว ซึ่งเป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว โดยได้รับผลตอบรับที่ดี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดตัวโครงการโกลเด้น วิลเลจ ปิ่นเกล้า – จรัลสนิทวงศ์ ซึ่งเป็นโครงการประเภททาวน์เฮาส์ ในลำดับถัดไป

- โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์กรรม (Commercial Building) บนที่ดินที่มีอยู่เดิมของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการขอต่อสัญญาเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เรียบร้อยแล้ว ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดา-พระราม 4 เยื้องตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โครงการมีพื้นที่รวมประมาณ 8 ไร่ พื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 100,000 ตารางเมตร โดยบริษัทฯ จะทำการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงาน ขนาดพื้นที่ประมาณ 90,000 ตารางเมตร และโรงแรมมีขนาดพื้นที่ประมาณ 10,000 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นการเปิดทำเลใหม่ของอาคารสำนักงาน ใช้เงินลงทุนประมาณ 5,000 ล้านบาท โดยมีการติดต่อและได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินแล้ว ในส่วนของการประมูลงานก่อสร้าง บริษัทฯ ได้ทำการประมูลและได้ผู้รับเหมาเรียบร้อยแล้ว สามารถเริ่มดำเนินการได้ภายในสิ้นเดือนเมษายน 2557 ใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 22 เดือน โดยใช้ชื่อโครงการว่า “FYI Center” ย่อมาจาก For Your Inspiration ซึ่งมีแนวคิดคือ เป็นอาคารสำนักงานที่สร้างแรงบันดาลใจให้แก่ผู้ประกอบการ



- สำหรับทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Core Business) ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอยู่ถนนรามคำแหง ที่ดินทับสะแก จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ที่ดินจังหวัดกระบี่ ที่ดินอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ที่ดินจังหวัดเชียงราย และสนามกอล์ฟพาโนรามา จังหวัดนครราชสีมา บริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการจำหน่ายออก เนื่องจากไม่ใช่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ

นายสมบุญ วัฒนชัย รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชี และการเงิน ได้สรุปเกี่ยวกับงบการเงิน ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 1,553 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 87 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจำนวน 223 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ เหลือโครงการที่สามารถพัฒนาได้อีกเพียง 4 โครงการ และมีจำนวนบ้านสำหรับขายเหลืออยู่ไม่มากประมาณ 800 - 900 ล้านบาท ในปี 2556 จึงเป็นการขายเกือบทั้งหมดประมาณ 600 กว่าล้านบาท โดยจะเหลือบ้านสำหรับขายในปี 2557 ประมาณ 100 กว่าล้านบาท และมีที่ดินบางแปลงที่บริษัทฯ อาจพัฒนา และขายได้อีกประมาณ 200 ล้านบาท โดยรวมแล้วโครงการเก่านั้นจะมียอดขายได้ประมาณ 300 กว่าล้านบาท อีกทั้งในปี 2555 บริษัทฯ มียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมาก เนื่องจากในปลายปี 2554 เกิดเหตุอุทกภัย จึงทำให้การโอนบ้านต้องเลื่อนมาโอนในปี 2555 ทำให้ในปี 2555 มีรายได้สูง สำหรับโครงการใหม่ที่เปิดตัวมาแล้วเมื่อปลายปี 2556 ก็จะมีรายได้ในปี 2557 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 146 ล้านบาท โดยมาจากโครงการหลักคือโครงการสาทร สแควร์ ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) สูงขึ้น ทำให้ได้รับรายได้ค่าเช่าสูงขึ้น

ต้นทุนของบริษัทฯ สอดรับกับรายได้ โดยบริษัทฯ มีต้นทุนในการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามรายได้จากการขาย มีอัตราส่วนกำไรที่ลดลงเนื่องจากเน้นการขายในส่วนของที่ดินในโครงการเดิม เพื่อปิดโครงการ ส่วนต้นทุนของการให้เช่าเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่ารายได้ เนื่องจากเพิ่มขึ้นเฉพาะในส่วนของต้นทุนผันแปร ในส่วนของต้นทุนคงที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 476 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นจำนวน 22 ล้านบาท สำหรับค่าใช้จ่ายในการขาย ลดลงจาก 73 ล้านบาท เหลือ 45 ล้านบาท เกิดจากการพยายามลดค่าใช้จ่ายในการขาย โดยมีการลดค่านายหน้าในการให้เช่าพื้นที่ลง และการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 125 ล้านบาท เกิดจากการประมาณการหนี้สินลดลงเมื่อเทียบกับปี 2555

บริษัทฯ ขาดทุนก่อนดอกเบี้ยและภาษีจำนวน 129 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 เป็นจำนวน 175 ล้านบาท มีส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจากเดิม 1.74 ล้านบาท เป็นประมาณ 68 ล้านบาท เป็นผลจากการดำเนินงานโครงการโรงแรม W Hotel Bangkok ของบริษัท นอร์ธ สแควร์ โฮเทล จำกัด เริ่มการบริการเต็มปีในปี 2556 เป็นปีแรก จึงทำให้มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานค่อนข้างสูง จากค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยจ่าย

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลงเหลือ 248.81 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 เป็นจำนวน 37 ล้านบาท เป็นผลจากการที่มีการเจรจาต่อรองกับสถาบันการเงินในการขอลดอัตราดอกเบี้ย จากเดิมต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.3 - 7.4 เหลือร้อยละ 5.1

โดยรวมบริษัทฯ ขาดทุนเป็นจำนวน 454 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 เป็นจำนวน 166 ล้านบาท



งบแสดงฐานะการเงินปี 2556

สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 1,385 ล้านบาท เป็น 2,333 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจาก 656 ล้านบาท เป็น 1,884 ล้านบาท โดยมีโครงการที่ดำเนินการซื้อที่ดินไปแล้ว 5 โครงการและอยู่ระหว่างการทำสัญญาจะซื้อจะขายอีก 3 โครงการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2556 มีจำนวน 10,247 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 65 ล้านบาท เป็นผลจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดลดลงบ้าง จากการตัดค่าเสื่อมราคา โดยรวมสินทรัพย์รวมในปี 2556 มีจำนวน 12,580 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 883 ล้านบาท

หนี้สินรวมสำหรับปี 2556 มีจำนวน 6,693 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 936 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินที่เกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 1,051 ล้านบาท แต่ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในปี 2556 ลดลงจาก 1,893 ล้านบาทในปี 2555 เหลือจำนวน 1,675 ล้านบาท โดยเป็นการสลับเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จาก 1,343 ล้านบาท เหลือ 243 ล้านบาท แล้วไปเพิ่มเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็น 866 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นการเตรียมตัวในการได้รับเงินลงทุนของบริษัทฯ จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ เพื่อที่นำเงินดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด มีจำนวน 6,131 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 29 ล้านบาทเป็นผลจากการที่มีการเรียกชำระทุนเพิ่มขึ้น 1,337 ล้านบาท จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้น โดยต้องหักส่วนต่างมูลค่าหุ้น เนื่องจากมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ คือ 10 บาท แต่ราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญราคาเพียง 3 บาท ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมประมาณ 400 ล้านบาท ซึ่งเมื่อนำมาหักกับผลขาดทุนสุทธิ ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 29 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด โดยเงินสดที่ใช้ในการดำเนินการของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมา โดยหลักเป็นการซื้อที่ดินเพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่ดินดังกล่าว

มีผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นโดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

- **นางชยุดา ศุภทรัพย์** : ค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารสูง เป็นผลให้บริษัทฯ ขาดทุนหรือไม่
นายสมบุรณ์ วศิษฐ์ชวัล : บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายปกติเมื่อเทียบกับบริษัทฯ ที่มีขนาดเท่ากัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีโครงการในอดีตที่มีปัญหาอยู่บ้าง ทำให้มีการตั้งสำรองเกี่ยวกับประมาณการหนี้สิน และหนี้สงสัยจะสูญในเงินลงทุนบางรายการค่อนข้างสูงคิดเป็นเงินประมาณ 80 ล้านบาท
- **นางชยุดา ศุภทรัพย์** : เมื่อพิจารณาสัดส่วนระหว่างรายได้จากการขาย กับต้นทุนในการบริหารแล้วพบว่ามีกำไรน้อย จะมีวิธีการอย่างไรที่จะทำให้สัดส่วนลดลงเพื่อให้บริษัทฯ มีกำไรเพิ่มขึ้น
นายธนพล ศิริธินชัย : โดยปกติรายได้จะต้องมีการหักต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการขายการบริหาร ซึ่งนายสมบุรณ์ วศิษฐ์ชวัลได้เรียนไปแล้วว่าในช่วง 2 - 3 ปี จะมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ค่อนข้างสูงเนื่องจากการตั้งสำรอง และเรื่องของต้นทุนที่ยังสูงอยู่ แต่ในขณะนี้บริษัทฯ ได้บริหารจัดการเพื่อลดค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปได้แล้วเป็นจำนวนมาก
- **ผู้ถือหุ้น** : ทำไมผลขาดทุนจึงเพิ่มขึ้นและ ส่วนแบ่งในการขาดทุนของบริษัทฯ ร่วมาจากไหน
นายสมบุรณ์ วศิษฐ์ชวัล : ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมเป็นผลมาจากการที่บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเต็ล จำกัด ทำโครงการโรงแรม W Bangkok ที่เพิ่งเปิดให้บริการเต็มปีในปี 2556 ซึ่งในช่วงแรกของการดำเนินการโรงแรมจะมีค่าเสื่อมราคาของการลงทุนค่อนข้างมาก ประมาณ 200 ล้านบาท ประกอบกับโครงการมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณ 3,000 ล้านบาท มีดอกเบี้ยประมาณ 180 ล้านบาท ทำให้บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเต็ล จำกัด มีผลขาดทุนประมาณ 400 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20 จึงต้องรับขาดทุนประมาณ 80 ล้านบาท เมื่อหักผลกำไรที่ได้จากบริษัทร่วมอื่นแล้วก็ทำให้มีผลขาดทุนจากบริษัทร่วม 68 ล้านบาท



- **นางชยุดา ศุภทรัพย์** : สอบถามถึงวิธีการตัดค่าเสื่อมราคา
นายสมบูรณ์ วตินัชชาวล : การตัดค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรง
- **นายวุฒิ วงศ์อุเงิน** : แผนในการล้างขาดทุนคืออะไร
นายธนพล ศิริธนะชัย : บริษัทตั้งเป้าที่จะพลิกกลับมาจะมีกำไรใน 3 ปี โดยการล้างขาดทุนจะขึ้นอยู่กับรายการที่จะเกิดขึ้น หากบริษัทจะล้างขาดทุนจากผลการดำเนินการของแต่ละปีจะใช้เวลานาน แต่หากมีการขายสินทรัพย์และจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำไรมากก็จะสามารถล้างขาดทุนได้เร็วขึ้น
- **นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา** : ที่ดินที่บริษัทฯ ซื้อเข้ามารวมประมาณ 1,000 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ใด ต้นทุนที่ดินเท่าไร และต้นทุนในการกู้เงินรวมประมาณเท่าไร
นายธนพล ศิริธนะชัย : บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ในการซื้อที่ดินขนาดประมาณ 40 - 50 ไร่ เพื่อให้มีการกระจายของทำเล และมีความรวดเร็วในการปิดโครงการภายใน 2 - 3 ปี โดยที่ดินมีราคาเฉลี่ยประมาณ 5 - 10 ล้านบาทต่อไร่ ขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง และทุกโครงการได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน
นายสมบูรณ์ วตินัชชาวล : มูลค่าต้นทุนของที่ดินเป็นร้อยละ 25 - 30 โดยทำเลของที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพฯ รอบนอกและปริมณฑล ส่วนต้นทุนทางการเงินที่สามารถกู้ได้ในปัจจุบันอยู่ที่ MLR -1.75
- **นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา** : โครงการ FYI มูลค่า 5,000 ล้านบาท มีการต่อสัญญา กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อย่างไร มีค่าใช้จ่ายอย่างไร เงินลงทุนจากไหน ดอกเบี้ยเท่าไร มีระยะเวลาในการลงทุนเท่าใด และได้รับผลตอบแทนเท่าไร
นายธนพล ศิริธนะชัย : ที่ดินได้มีการทำสัญญากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยทำสัญญาเช่า 30 ปี และต่ออายุได้อีก 30 ปี ได้อัตราค่าเช่าที่ดี เงินลงทุนได้รับการสนับสนุนจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีการกู้ยืมเงินจำนวนครึ่งหนึ่งของเงินลงทุน โดยมีมูลค่าก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 4,000 ล้านบาท ระยะเวลาในการคืนทุน 10 - 12 ปี ดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.75 มีผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 10.5
- **นายวีระ นภาพฤกษ์ชาติ** : สอบถามวิธีในการล้างขาดทุนสะสม จากส่วนต่อมูลค่าหุ้น
นายสมบูรณ์ วตินัชชาวล : อาจจะต้องลดมูลค่าหุ้นจาก 10 บาท เหลือ 3 บาท แต่ยังไม่มีการสรุปที่แน่ชัด เป็นเพียงแนวทาง เพราะจะต้องรอล้างขาดทุนสะสมจากการดำเนินงานตัวหลักก่อน
- **นายสุริยนต์ จิตรภักดิ์** : โครงการในปี 2557 ที่ทำแล้ว 3 โครงการ บริษัทฯ คาดหวังว่าจะมีรายได้เท่าไร สำหรับแต่ละโครงการในแต่ละไตรมาส และจะปิดโครงการอย่างไร
นายธนพล ศิริธนะชัย : ในส่วนของบ้านจัดสรร บริษัทฯ ตั้งเป้าไว้ว่าประมาณ 1,900 ล้านบาท โดยรวมโครงการเก่า และโครงการใหม่ โดยบริษัทฯ สามารถสร้างบ้านแต่ละหลังเสร็จได้ภายในระยะเวลาเพียง 3 - 4 เดือน นอกจากนี้รายได้อีกประมาณ 1,000 ล้านบาทมาจากอาคารสำนักงานให้เช่าอื่นๆ โดยบริษัทฯ ตั้งเป้ามีรายได้ประมาณ 3,000 ล้านบาท ในปี 2557 โดยไม่รวมรายการพิเศษจากการขายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non - Core) โดยหากพิจารณาเป็นไตรมาส รายได้จากค่าเช่าจะเข้ามาอย่างสม่ำเสมอ ส่วนรายได้จากการขายบ้าน ในไตรมาสที่ 1 มีรายได้ประมาณ 300 ล้านบาท และน่าจะรับรู้รายได้ได้มากในไตรมาสที่ 3 และ 4
- **นายสุริยนต์ จิตรภักดิ์** : สอบถามความคืบหน้าด้านยอดขายของ 3 โครงการที่เปิดตัวไปแล้ว และแผนการในการเปิดตัวโครงการที่เหลืออยู่
นายแสนผิน สุชี : เดือนนี้ได้มีการเปิดตัวโครงการ 2 โครงการสำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยมีการเปิดขายล่วงหน้าในโครงการโกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ มียอดขาย 484 ล้านบาท โครงการโกลเด้น วิลเลจ บางนา-กิ่งแก้ว มียอดขาย 302 ล้านบาท รวมเป็น 786 ล้านบาท ซึ่งโครงการที่ 3 จะเปิดตัวในวันที่ 26 - 27 เมษายน 2557 คือโครงการโกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์ ส่วนโครงการอื่นๆ ที่จะเปิดตัวในปีนี้ได้แก่โครงการที่ลาดปลาเค้า โครงการที่วิรัชพล-สุขาภิบาล 5 เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โครงการโกลเด้น เลเจนด์ สาทร-กัลปพฤกษ์ โครงการรัตนนิเบศร์-บีทีเอสบางพลู โครงการสุขสวัสดิ์และโครงการรามคำแหง



- นายสุริยนต์ จิตราภรณ์** : จากเหตุการณ์วิกฤตทางการเมืองจะมีผลกระทบต่อโครงการของบริษัทฯ หรือไม่

นายแสนผิน สุชี : บริเวณโครงการอยู่นอกพื้นที่การชุมนุมทำให้จำนวนลูกค้าลดลงไม่มาก ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนในพื้นที่และคนทำงาน ซึ่งยังไม่ได้รับผลกระทบเนื่องจากอัตราการว่างงานในปัจจุบันยังน้อย
- นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา** : การกู้เงินของบริษัทฯ กู้เพิ่มได้อีกเท่าไร และมีอัตราหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมสูงสุดเท่าไร

นายสมบุรณ์ วตินซ์ชวาล : กู้เพิ่มได้อีกประมาณ 3,000 ล้านบาท และมีอัตราหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมไม่เกิน 1.5 เท่า
- นายสุริยนต์ จิตราภรณ์** : การเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 300 กว่าล้านบาท โดยมีเงินเพิ่มทุนเข้าบริษัทฯ จำนวน 1,000 ล้านบาท เงินก้อนนี้นำไปใช้ทำอะไร

นายสมบุรณ์ วตินซ์ชวาล : เงินเพิ่มทุนเข้าบริษัทฯ จำนวน 1,000 ล้านบาท จะนำไปคืนหนี้เงินกู้ก่อน เพื่อเปิดให้บริษัทฯ มีวงเงินเหลือในการกู้เพิ่มได้ ส่วนในการซื้อที่ดิน บริษัทฯ จะใช้ทุนของตนเองซื้อไปก่อน จนกระทั่งเงินทุนใกล้หมดก็จะพิจารณานำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจำนองเพื่อขอเงินกู้ในการดำเนินการต่อไป
- นายสุริยนต์ จิตราภรณ์** : โครงการ FYI จะเริ่มต้นทำเมื่อใด และจะแล้วเสร็จเมื่อใด

นายธนพล ศิริธนชัย : ปัจจุบันได้มีการประมูลผู้รับเหมาของโครงการแล้ว จะเริ่มดำเนินการจริงภายในสิ้นเดือนเมษายน ใช้เวลาในการดำเนินการก่อสร้างทั้งสิ้น 22 เดือน
- ผู้ถือหุ้น** : โครงการทั้ง 10 โครงการ บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงกับผู้ขายที่ดินแล้วหรือยัง

นายสมบุรณ์ วตินซ์ชวาล : ใน 10 โครงการดังกล่าว บริษัทฯ ได้วางมัดจำเพื่อซื้อที่ดินหมดแล้ว และได้โอนแล้ว บางโครงการ แต่ยังโอนไม่ครบ ที่เหลือมีกำหนดในการโอนในเดือนเมษายน และพฤษภาคมจะโอนที่ดินครบ 10 แปลง

มติ ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2556

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบดุลและกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ขอให้เสนอประชุมพิจารณาและอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามรายละเอียดในงบการเงินที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแล้ว เนื่องจากมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผู้ถือหุ้นสอบถาม มีสาระสำคัญ ดังนี้

- นายสุริยนต์ จิตราภรณ์** : ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า หนี้เงินกู้สถาบันการเงินที่มีหลักประกันในปี 2556 จำนวน 3,022 ล้านบาท ซึ่งรวมที่ดินที่ได้มีการเสนอให้พิจารณาการขายในวาระที่ 8 นั้น มีภาระจำนองอยู่ แต่ในปัจจุบันไม่ติดภาระจำนองแล้ว บริษัทฯ นำเงินส่วนไหนไปชำระ

นายสมบุรณ์ วตินซ์ชวาล : ที่ดินที่บริษัทฯ พิจารณาจะขายในวาระที่ 8 ในปี 2555 บริษัทฯ มีภาระติดจำนองเงินกู้อยู่ 400 ล้านบาท โดยรวมอยู่ในรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี บริษัทฯ จึงเจรจาขอเปลี่ยนจากเงินกู้ระยะยาว 400 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินจากการขายที่ดินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-core Asset) และได้ขอกู้เพิ่มอีกประมาณ 100 ล้านบาท ทำให้มีภาระจำนองหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นประมาณ 500 ล้านบาท ซึ่ง ณ ช่วงวันสิ้นปี 2556 เมื่อรวมหนี้สินเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นๆ และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารรวม 865 ล้านบาท โดยเงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.1 และที่ดินดังกล่าวยังคงติดจำนองอยู่



มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ด้วยมติคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมดังนี้

เห็นด้วย	210	ราย	จำนวน	1,096,616,407	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.98604
ไม่เห็นด้วย	2	ราย	จำนวน	153,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01396
งดออกเสียง	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,096,769,507	เสียง		

วาระ 4 พิจารณาอนุมัติงบดำเนินงานปี 2556

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายธนพล ศิริธนชัย เป็นผู้ดำเนินการประชุมในวาระนี้

นายธนพล ศิริธนชัย ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี ภายใต้เงื่อนไขของแผนการลงทุน ผลการดำเนินงาน สภาพคล่องของบริษัทฯ และความเหมาะสมอื่นๆ อย่างไรก็ดี จากผลการดำเนินงานปี 2556 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีผลประกอบการของงวดเดียวเป็นผลขาดทุนสุทธิประมาณ 706 ล้านบาท และยังมียอดขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรคงเหลือประมาณ 1,621 ล้านบาท ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท จึงมีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบดำเนินงานปี 2556

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม และแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมจึงขอเสนอให้ที่ประชุม พิจารณาอนุมัติงบดำเนินงานปี 2556

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติงบดำเนินงานปี 2556 ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้มาประชุมดังนี้

เห็นด้วย	210	ราย	จำนวน	1,096,616,407	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.98604
ไม่เห็นด้วย	2	ราย	จำนวน	153,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01396
งดออกเสียง	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,096,769,507	เสียง		

วาระที่ 5 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2557

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 17 ซึ่งกำหนดให้ กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการที่มีอยู่ทั้งหมด ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง โดยกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ ซึ่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้มีกรรมการซึ่งครบกำหนดต้องออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี (2) นายธนพล ศิริธนชัย (3) นายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อ ซึ่งถือเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ 3 ท่าน ได้แก่

1. นายปณต สิริวัฒนภักดี กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง
2. นายธนพล ศิริธนชัย กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง
3. นายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระอีกวาระหนึ่ง

ซึ่งประวัติโดยย่อของกรรมการดังกล่าว ปรากฏอยู่ในเอกสารประกอบการประชุมที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้



เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม และแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ประชุมพิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ เป็นรายบุคคล เพื่อความโปร่งใสในการลงคะแนน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระเป็นรายบุคคล ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมดังนี้

1. นายปณต สิริวัฒนภักดี ตำแหน่ง รองประธานกรรมการ
กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม ดังนี้

เห็นด้วย	209	ราย	จำนวน	1,096,368,607	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96345
ไม่เห็นด้วย	3	ราย	จำนวน	400,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.03655
งดออกเสียง	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,096,769,507	เสียง		

2. นายธนพล ศิริธนชัย ตำแหน่ง กรรมการ
กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม ดังนี้

เห็นด้วย	210	ราย	จำนวน	1,096,616,407	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.98604
ไม่เห็นด้วย	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
งดออกเสียง	2	ราย	จำนวน	153,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01396
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,096,769,507	เสียง		

3. นายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ ตำแหน่ง กรรมการอิสระ
กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม ดังนี้

เห็นด้วย	207	ราย	จำนวน	1,096,597,107	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.98428
ไม่เห็นด้วย	4	ราย	จำนวน	157,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01435
งดออกเสียง	1	ราย	จำนวน	15,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00137
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,096,769,507	เสียง		

วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2557

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ทางคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหาได้เสนออัตราการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท โดยพิจารณาถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ ความเหมาะสมของขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ ประสบการณ์ ความรู้ และความสามารถของกรรมการ เปรียบเทียบข้อมูลอ้างอิงกับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2557 ในวงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) ซึ่งเป็นวงเงินเท่ากับวงเงินที่เสนอและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในปี 2556 โดยในปี 2556 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,328,000 บาท



เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม หรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ประชุมพิจารณา กำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2557 โดยมีในวาระนี้จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของ จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการจ่ายเงินค่าตอบแทนกรรมการบริษัทประจำปี 2557 ด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าสองในสามของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

เห็นด้วย	210	ราย	จำนวน	1,096,616,407	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.98604
ไม่เห็นด้วย	2	ราย	จำนวน	153,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01396
งดออกเสียง	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,096,769,507	เสียง		

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2557

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายชายน้อย เพื่อนโกสุ่ม เป็นผู้ดำเนินการประชุมในวาระนี้

นายชายน้อย เพื่อนโกสุ่ม ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่ง กำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี คณะกรรมการ บริษัทโดยการเสนอจากคณะกรรมการตรวจสอบ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิจัย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตามรายชื่อผู้สอบบัญชีต่อไปนี้

1. นายนิรันดร์ ลีลาเมธวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2316 และ/หรือ
2. นางสาวนิตยา เศรษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439 และ/หรือ
3. นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4795

และสำหรับบริษัทย่อย ตามรายชื่อผู้สอบบัญชี ต่อไปนี้

1. นางสาวนิตยา เศรษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439 และ/หรือ
2. นางสาวนภาพร สาธิตรธรรมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7494 และ/หรือ
3. นางศศิธร พงศ์อดิศักดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8802

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีทั้ง 5 ราย ข้างต้น เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริตตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์กำหนด โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิจัย สอบบัญชี จำกัด ได้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยติดต่อกัน มาแล้ว 8 ปี และไม่มีความสัมพันธ์และส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทย่อย กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่ เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท โดยการเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือ หุ้นอนุมัติค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2557 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,700,000บาท (สามล้าน เจ็ดแสนบาทถ้วน) โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งมีค่าตอบแทนอยู่ที่ 3,600,000 บาท (สามล้านหกแสนบาทถ้วน)

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถาม หรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุม พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2557

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2557 ด้วย คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	210	ราย	จำนวน	1,096,616,407	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.98604
ไม่เห็นด้วย	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
งดออกเสียง	2	ราย	จำนวน	153,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01396
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,096,769,507	เสียง		



วาระที่ 8 พิจารณานุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ (ที่ดินรามาแพง) ให้แก่บริษัท สิทธิทรัพย์พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานฯ ได้ขอให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียทั้ง 3 ท่าน คือ 1) นายปณต สิริวัฒนภักดี 2) นายสุภาพ สิริวัฒนภักดี และ 3) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ออกจากห้องประชุม และเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการประชุม นายธนพล ศิริวัฒนชัย ได้อยู่ในห้องประชุม เพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น จนถึงเวลาที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ

- **นายสุริยนต์ จิตราภรณ์** : ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า เนื่องจากบริษัท อเดลฟอส จำกัด ถือหุ้นอยู่ในบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) ประมาณร้อยละ 66 จึงอยากสอบถามว่าใครคือผู้ถือหุ้นของอเดลฟอส ใช่ นายสุภาพ และนายปณต หรือไม่ เนื่องจากอาจมีประเด็นเรื่องกรรมสิทธิ์ได้เสียพิเศษ ทำให้ UV ไม่อาจลงมติในวาระนี้ได้

นายวิระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ: แถลงว่า โดยขั้นตอนการอนุมัติเรื่องนี้ จะต้องมีการลงคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV ก่อน โดยบริษัท อเดลฟอส จำกัด ที่มีบุคคลเกี่ยวข้องกับรายการนี้เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในเรื่องดังกล่าว ไม่สามารถออกเสียงลงคะแนนได้ มีเพียงผู้ถือหุ้นรายย่อยของ UV เท่านั้นที่มีสิทธิออกเสียง ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV ก็มีมติอนุมัติในเรื่องดังกล่าวแล้ว ดังนั้นถือว่า UV ได้รับอนุมัติให้มาลงคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ก่อนเริ่มกระบวนการดังกล่าว บริษัทฯ ได้เข้าไปร่วมหารือกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) แล้ว

นายธนพล ศิริวัฒนชัย ขอให้นายณัฏฐกร กิจสำเร็จ จากบริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี ไอเอสเค (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ นำเสนอรายละเอียดทั้งหมด

นายณัฏฐกร กิจสำเร็จ แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการจำหน่ายที่ดิน 31 ไร่ 70 ตารางวา ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการเปิดให้ผู้สนใจเสนอราคาซื้อ และมีผู้ที่เสนอราคาสูงสุดได้แก่ บริษัท สิทธิทรัพย์พัฒนา จำกัด (“ผู้ซื้อ”) แม้ผู้ซื้อเสนอราคาสูงสุด แต่เนื่องจากผู้ซื้อเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และเป็นการขายที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 16.18 ของสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset) ของบริษัทฯ ทำให้ต้องมีการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและต้องให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นผู้ให้ความเห็น

ในส่วนของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป ประกอบไปด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ ซึ่งที่ดินด้านหน้าติดถนนรามาแพง ส่วนด้านข้างติดซอยรามาแพง 28

บริษัทฯ ซื้อที่ดินนี้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ปัจจุบันที่ดินตั้งอยู่ริมถนนรามาแพงฯ ห่างจากโรงพยาบาลรามาแพงประมาณ 400 เมตร ห่างจากมหาวิทยาลัยรามาแพงประมาณ 1.6 กิโลเมตร อยู่ห่างจากถนนกาญจนาภิเษกประมาณ 6.5 กิโลเมตร โดยรอบพื้นที่จะเป็นอาคารพาณิชย์ และมีคอนโดมิเนียมในฝั่งตรงข้าม

เนื่องจาก บริษัทฯ ไม่ได้มีการพัฒนาหรือปรับปรุงสิ่งปลูกสร้าง จึงทำให้อาคารสำนักงานกรัง ไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้งานได้ นอกจากนี้ ยังมีอาคารโรงงานและโกดังหลายหลัง บางส่วนได้เปิดให้บุคคลภายนอกเช่าอาคารโกดัง

ในแง่ของวัตถุประสงค์และความจำเป็น จากนโยบายของบริษัทฯ ที่เน้นที่จะทำโครงการที่อยู่อาศัยที่ราคา 3 - 6 ล้านบาท บริเวณโดยรอบกรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการศึกษาการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว แต่เนื่องจากขนาดพื้นที่ทั้งหมดค่อนข้างใหญ่ ประกอบกับสภาพแวดล้อมด้านข้างเป็นอาคารพาณิชย์ หรืออาคารสำนักงาน ทำให้การพัฒนาโครงการจะต้องทำเป็นโครงการแนวสูงจึงจะมีความเหมาะสม การทำโครงการแนวสูงต้องลงทุนค่อนข้างสูง ซึ่งไม่คุ้มค่าและอาจจะทำให้ได้รับผลตอบแทนไม่เท่ากับการไปพัฒนาโครงการตามนโยบายของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ศึกษารายละเอียดรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ ที่บริษัทฯ ทำไว้พบว่าจะมีระยะเวลาการขายโครงการที่ยาวนาน นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้สอบถามกับผู้ที่มีความรู้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความเห็นค่อนข้างสอดคล้องกัน เนื่องจากพื้นที่มีขนาดใหญ่ การลงทุนทำคอนโดมิเนียมอย่างเดียวจะใช้



พื้นที่ไม่หมด จึงต้องทำเป็นส่วนของพาณิชย์กรรมและคอนโดมิเนียมร่วมกัน ซึ่งการทำโครงการในลักษณะนี้จะต้องใช้เงินลงทุนสูงและใช้ระยะเวลาในการขายโครงการค่อนข้างนาน

นอกจากนี้ กระแสเงินสดที่ได้จากการขายที่ดินนี้ จะสามารถนำไปพัฒนาโครงการที่บริษัท มีความชำนาญในการพัฒนามากกว่าตามนโยบายที่วางไว้ และส่วนหนึ่งสามารถชำระหนี้สินกับสถาบันการเงินที่มีมากตามงบการเงิน

กระบวนการในการเข้ามาเสนอซื้อของผู้เสนอซื้อนั้น มาจากการที่บริษัท ประกาศทางหนังสือพิมพ์ และผู้เสนอซื้อเป็นผู้ที่ให้ราคาสูงสุด จึงเห็นว่าวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสมเป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ของบริษัท รวมทั้งมีกระบวนการที่โปร่งใส และเป็นผลดีกับผู้ถือหุ้น

ข้อดีและประโยชน์

- 1) ทำให้มีสภาพคล่องเข้ามาในบริษัท จากราคาที่เสนอซื้อ 980 ล้านบาท เมื่อหักค่าธรรมเนียมต่างๆและภาษีประมาณ 53 ล้านบาท บริษัท จะมีกระแสเงินสดประมาณ 927 ล้านบาท แต่ส่วนหนึ่งจะถูกนำไปชำระคืนหนี้ประมาณ 500 ล้านบาท เพื่อปลดจำนองที่ดิน ซึ่งเป็นเงื่อนไขในการขาย ในส่วนที่เหลือประมาณ 427 ล้านบาท ก็จะสามารถนำไปเป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นของบริษัท
- 2) บริษัท จะมีการรับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์นี้จากการบันทึกตามบัญชีบริษัท จะรับรู้กำไรทั้งหมด 232 ล้านบาท
- 3) อัตราส่วนการเงินของบริษัท จะดีขึ้น ซึ่งเป็นการมองเฉพาะรายการนี้ ไม่รวมหากในอนาคตบริษัท จะไปลงทุนเพิ่มหรือกู้หนี้เพิ่ม ในส่วนของกำไรขาดทุนหากมีการนำกำไรที่ได้ไปชำระหนี้ก็จะทำให้มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงจาก 1.14 เท่า ลดลงเป็น 1.01 เท่า
- 4) การที่มีกระแสเงินสดไปลงทุนในโครงการที่บริษัท มองว่าจะมีผลกำไรเข้ามา ก็เป็นโอกาสที่สามารถสร้างผลกำไรในอนาคต ซึ่งจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นดีขึ้น

ข้อด้อยและความเสี่ยง

- 1) ในปัจจุบันมีผู้เช่าโกดังบางส่วน โดยมีค่าเช่า 1.13 ล้านบาท ต่อเดือน การขายที่ดินดังกล่าวทำให้บริษัท ขาดรายได้
- 2) บริษัท จะเสียโอกาสในการพัฒนาโครงการ แต่เป็นสิ่งที่บริษัท มองว่าไม่เหมาะสมกับนโยบายของ บริษัท
- 3) ที่ดินอยู่ติดถนน มีโอกาสที่จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอนาคต การเก็บที่ดินไว้อาจทำให้ได้กำไรเพิ่มมากขึ้น

ในเรื่องของความเหมาะสมในราคาขาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษารายงานการประเมินราคาสินทรัพย์ ซึ่งบริษัท ได้แต่งตั้งให้บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งได้ทำการประเมินสินทรัพย์ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 โดยที่บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด มีวิธีการในการประเมินสินทรัพย์ 2 วิธี คือการคิดจากต้นทุนและวิธีพิจารณาจากรายได้ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีคิดจากต้นทุนเป็นวิธีการที่เหมาะสม

โดยราคาสินทรัพย์ที่ได้จากการประเมินอยู่ที่ 836.27 ล้านบาท ส่วนราคาของผู้เสนอซื้อเสนอคือ 980 ล้านบาท เป็นราคาที่สูงที่สุด และสูงกว่าราคาประเมินประมาณ 140 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 15 จึงเห็นว่าราคาของผู้เสนอซื้อเสนอมีความเหมาะสม

โดยสรุปเห็นว่า การเข้าทำรายการครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล และทำประโยชน์ต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นในอนาคต โดยการขายสินทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักของบริษัท ทำให้สามารถนำกระแสเงินสดที่ได้จากการขายไปชำระหนี้ หรือลงทุนในโครงการตามนโยบายที่กำหนดไว้ได้ ในแง่ราคาที่เสนอมาเป็นราคาที่สูงที่สุดและสูงกว่าราคาประเมินที่ผู้ประเมินอิสระได้ประเมินไว้ จึงเห็นว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติ



มีผู้ถือหุ้นสอบถาม และแสดงความคิดเห็นโดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

- **นายสุรเกียรติ จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย:** ขอสอบถาม ดังนี้
 - ทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะนำไปพัฒนาเป็นโครงการใด เป็นการทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท หรือไม่
 - เหตุผลที่บริษัท พิจารณาขายที่ดินแห่งนี้ แทนที่ดินอื่นที่บริษัท มีอยู่และเงินที่ได้จากการขายที่ดินหลังหักค่าธรรมเนียมกับสถาบันการเงินแล้วจะนำไปใช้พัฒนาในโครงการใด
 - เหตุผลในการกำหนดราคาขายที่ดิน
 - **นายสุวิทย์ เลหาพะพลวัฒนา:** แสดงความเห็น และขอสอบถาม ดังนี้
 - เห็นว่าที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้คำว่ามีการเปิดประมูลน่าจะไม่ต้อง
 - สาเหตุที่ลงประกาศในหนังสือพิมพ์ในช่วงใกล้ปีใหม่ ซึ่งทำให้นักลงทุนโดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติไม่ทราบ และมีการติดตั้งป้ายคัดเอาที่ประกาศขายที่ดิน ดังกล่าว หรือไม่
 - ทำไมบริษัท ใช้บริษัทประเมินราคา และบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพียงบริษัทเดียว บริษัทดังกล่าวคิดค่าจ้างเท่าไร
 - ที่ดินที่จะขายเป็นบริเวณที่มีโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มผ่าน ระยะห่างระหว่างที่ดินกับสถานีรถไฟฟ้ามากน้อยเพียงไร หากเก็บไว้รอรถไฟฟ้าเข้ามาทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นทำไมจึงไม่รอ
 - การประเมินการทำโครงการค่านึงแค่ 2 โครงการ ทำไมจึงไม่ลองพิจารณาเกี่ยวกับ Community Mall เนื่องจากเป็นพื้นที่ชุมชน
 - ในปี 2538 ที่ซื้อที่ดินมาในราคา 700 กว่าล้านบาท แต่ในปัจจุบันราคาที่ดินที่ได้จากการประเมิน 800 ล้านบาท เหตุใดเวลาผ่านไป 20 ปีแต่มูลค่าที่ดินกลับเพิ่มขึ้นเพียง 100 กว่าล้านบาท
 - **นายสุริยนต์ จิตราภรณ์ :** แสดงความเห็น และขอสอบถาม ดังนี้
 - ที่ดินมีภาระติดพันหรือไม่ เนื่องจากในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินเขียนไม่ตรงกัน
 - มีมติของฝ่ายบริหารให้ขายที่ดินในวันที่ 8 พฤศจิกายน 2556 ทำไมจึงไม่ลงประกาศขายทันทีแต่รอจนใกล้สิ้นปี จึงลงประกาศหนังสือพิมพ์
 - บริษัทที่เป็นผู้เสนอราคาอีกบริษัทหนึ่ง คือบริษัทอะไร
 - การลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ ขนาดเท่าไร หน้าใด เห็นชัดเจนหรือไม่
 - ทำไมจึงเลือกบริษัทแอสซิสเป็นผู้ดำเนินการประมูล ทั้งๆที่น่าจะมีบริษัทอื่นที่น่าจะมีความเชี่ยวชาญในการขายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า
 - ราคาที่ขายสูงกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์ไม่ถึงเท่าตัว ถูกเกินไปหรือไม่
 - ทำไมภาระภาษี และค่าธรรมเนียมทั้งหมดจึงตกอยู่กับบริษัท
 - **ผู้ถือหุ้น :** สอบถามว่าเหตุใดจึงไม่ใช้ที่ดินที่มีอยู่แทนการไปซื้อที่ดินมาเพื่อทำโครงการในปัจจุบันพื้นที่ริมถนนหายากและมีราคาแพง การทำหมู่บ้านจัดสรรย่อมขายได้ราคาสูง ได้กำไรเยอะกว่าการขายที่ดินเปล่า
- นายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ:** ตอบคำถามผู้ถือหุ้นว่า
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และผู้ประเมินราคาอิสระ ที่บริษัท แต่งตั้งมา ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งมีความรู้ และมีความชำนาญในสายวิชาชีพของตน ซึ่งหลักการทำงาน เราจะไม่ออกความเห็นขัดแย้งกับผู้ที่มีวิชาชีพเช่นนั้น แต่จะทำหน้าที่ในลักษณะถามคำถาม และเมื่อได้รับคำตอบสมเหตุสมผลและไม่ขัดกับหลักความจริงที่ถูกต้องก็เพียงพอสำหรับการประเมิน
 - เหตุผลที่บริษัท ไม่เชิญให้ต่างชาติเข้ามาร่วมประมูลคือ คนต่างชาติไม่สามารถถือครองที่ดินได้ตามกฎหมาย
 - ผู้ที่เข้าร่วมประมูลราคา คือ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งหนึ่ง
 - เหตุที่บริษัท ไม่เข้าพัฒนาเอง เนื่องจากบริษัท กำหนดว่าที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Core Asset) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก
 - การทำรายการนี้ หากผู้เสนอราคาไม่มีความเกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการของบริษัทฯ สามารถอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ได้เลย



นายธนพล ศิริธรรณชัย : ตอบคำถามผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมว่า

- เนื่องจากการกำหนดกลยุทธ์ของบริษัทฯ บริษัทฯได้กำหนดธุรกิจที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญไว้อยู่แล้ว และเมื่อพิจารณาความเหมาะสมในการทำธุรกิจของที่ดินแล้วพบว่าการทำบ้านเดี่ยวจะมีราคาขาย ประมาณ 20 ล้านบาท หรือทาวเฮาส์ ประมาณ 10 ล้านบาท และต้องใช้เวลาดำเนินการ และเงินทุน จำนวนมาก ส่วนการทำคอนโดจะต้องสร้างมากกว่า 5,000 ห้อง และต้องใช้เงินทุนประมาณ 5,000 - 6,000 ล้านบาท
- เนื่องจากปัญหาด้านต้นทุนทางการเงินเป็นปัญหาที่สำคัญ ซึ่งตลอดปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เจรจากับ สถาบันการเงินมาตลอด โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาว่าเงินลงทุนของบริษัทฯ จะมาจาก 1) การใช้สิทธิตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ และ 2) การขายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Core Asset)
- ก่อนที่จะพิจารณาขายที่ดินนี้ บริษัทฯ ได้ศึกษาว่าการให้บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ลงทุนในโครงการนี้เอง โดยการสร้างคอนโดมิเนียม จะคุ้มค่า หรือไม่ ซึ่งเมื่อมีการพิจารณาแล้ว เห็นว่า การที่จะทำโครงการโดยเฉพาะอาคารสูงมีความเสี่ยงค่อนข้างสูงและมีความเสี่ยงในด้านการตลาด ค่อนข้างมาก ประกอบกับธนาคารมีความเข้มงวดในการนำเงินไปลงทุนจึงทำให้บริษัทฯ จะต้องแบกรับภาระมากกว่าผลตอบแทนในระยะเวลานั้นๆ
- การดำเนินการหลังจากที่เสนอคณะกรรมการเรื่อง Non-Core Assets แล้ว ก็ได้มีการทำกระบวนการ ขาย และหาผู้ซื้อตั้งแต่กลางปีที่ผ่านมา โดยได้มีการพูดคุยติดต่อโบรกเกอร์ที่มีความเชี่ยวชาญ รวมถึงนัก ธุรกิจ และผู้ประกอบการในด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจากการพูดคุยก็ยังไม่เห็นโอกาสที่ชัดเจน เนื่องจากเป็นที่ดินแปลงใหญ่จึงมีสภาพคล่องในการขายน้อยกว่าที่ดินแปลงเล็ก
- วัตถุประสงค์หลักของการลงโฆษณาเป็นเพื่อให้มีการ Firm Offer โดยลงโฆษณาขนาด 5 x 6 นิ้ว แต่ที่ผ่านมา มาประมาณ 2 เดือน บริษัทฯ ได้มีการนำเสนอกับผู้ลงทุนที่มีศักยภาพในการซื้อก่อนหน้านี้แล้ว จึงไม่ได้ลง โฆษณาเป็นระยะเวลานานนัก
- บริษัทฯ ไม่มีนโยบายการเก็บที่ดินไว้เป็น Land bank เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนเยอะ และไม่ใช่อุบัติการณ์ ก่อให้เกิดเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงจำต้องขายที่ดิน Non-Core ออกไป เพื่อลงทุนใน ธุรกิจหลัก โดยโครงการใหม่ของบริษัทฯ คือ โครงการ FYI Center ซึ่งจะเป็นโครงการอาคารสำนักงาน แห่งใหม่ ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ มี IRR ประมาณ 10.5% ซึ่งจะเป็นโครงการที่ให้ ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นมากกว่าการที่จะถือที่ดินไว้
- ค่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำนวนประมาณ 900,000 บาท และบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 40,000 บาท โดยในเรื่องจำนวนที่ปรึกษา และผู้ประเมินราคา บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตาม กฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
- ในส่วนของรถไฟฟ้า ยังไม่มีความแน่ชัดในเรื่องของระยะห่างจากสถานี และเรื่องระยะเวลาในการ ก่อสร้าง เมื่อพิจารณาสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน และสถานะทางการเงินของบริษัทฯ การรอให้ราคา เพิ่มขึ้นจะทำให้มีความเสี่ยงมากกว่า การขายที่ได้เงินแน่นอนสามารถนำไปใช้ในธุรกิจซึ่งทำให้ได้กำไร เนื่องจากสามารถก่อสร้างได้รวดเร็ว ซึ่งทำให้มีผลตอบแทน IRR ประมาณ 25 - 30%

นายวิเศษ น้อยตม ผู้ประเมินราคาอิสระ จาก บริษัท แอดวานซ์ แอปพรอสส์ จำกัด: ตอบคำถามผู้ ถือหุ้นเพิ่มเติมว่า

- การประเมินทรัพย์สินใช้วิธีการ Cost approach โดยการคำนวณราคาตลาดและสิ่งปลูกสร้าง โดยราคา เฉลี่ยประมาณ 67,000 บาทต่อตารางวา ทำให้มีมูลค่า 836,266,000 บาท อย่างไรก็ตาม การที่มีสิ่งปลูก สร้างทำให้มูลค่าราคาที่ดินต่ำลง เนื่องจากเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ จึงต้องมีค่าใช้จ่าย ในการรื้อถอน ทำให้ราคาที่ดินต่ำลง ซึ่งหากที่ดินดังกล่าวไม่มีสิ่งปลูกสร้างจะมีราคาเฉลี่ยประมาณ 70,000 บาทต่อตารางวา
- ส่วนการประเมินราคาทรัพย์สินอีกวิธีหนึ่ง คือวิธี Income Approach โดยรายได้ของสำนักงานและโกดัง มีราคาประมาณ 400 ล้านบาท ซึ่งไม่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน จึงตัดวิธีนี้ออกไป
- ข้อดีของทรัพย์สินคือ ตั้งอยู่ติดกับคอสะพาน และเป็นที่ดินแปลงใหญ่จึงมีสภาพคล่องน้อยกว่าที่ดิน แปลงเล็ก



นายณัฏฐกร กิจสำเร็จ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจาก บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี โอเอสเค (ประเทศไทย) จำกัด : ตอบคำถามผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมว่า

- ตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหน้าที่ 16 เป็นการสรุปสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งการที่มีการระบุว่า “ที่ดินที่ซื้อขายไม่มีภาระผูกพันใดๆ” เป็นเงื่อนไขของการซื้อขายที่ดินว่า จะต้องไม่มีภาระจำนอง ซึ่งปัจจุบันที่ดินดังกล่าวยังติดจำนองอยู่กับธนาคาร มีภาระเงินกู้ประมาณ 500 ล้านบาท ซึ่งเงินที่ได้รับจากการขายจะต้องนำไปชำระหนี้รายนี้ก่อน เพื่อขอปลดจำนองกับธนาคาร

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถาม หรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานฯจึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์บริษัทฯ (ที่ดินรามคำแหง) ให้แก่บริษัท สิทธิทรัพย์พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์บริษัทฯ (ที่ดินรามคำแหง) ให้แก่บริษัท สิทธิทรัพย์พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	193	ราย	จำนวน	1,085,234,588	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.94801
ไม่เห็นด้วย	21	ราย	จำนวน	11,537,920	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.05199
งดออกเสียง	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,096,772,508	เสียง		

วาระที่ 9 พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ หมวดที่ 6 บทเพิ่มเติม ข้อ 43 ว่าด้วยตราสำคัญของบริษัท

ตามที่บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัดแล้ว แต่ยังไม่ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อในตราสำคัญของบริษัทฯ จาก “บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด” เป็น “บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)” เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 คณะกรรมการจึงขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ลงมติอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ หมวดที่ 6 บทเพิ่มเติม ข้อ 43 ว่าด้วยตราสำคัญของบริษัทฯ

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม หรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อในตราสำคัญของบริษัทฯ โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ หมวดที่ 6 บทเพิ่มเติม ข้อ 43 ว่าด้วยตราสำคัญของบริษัทฯ ในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อในตราสำคัญของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงสามในสี่ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	212	ราย	จำนวน	1,096,616,208	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.98575
ไม่เห็นด้วย	1	ราย	จำนวน	3,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00030
งดออกเสียง	1	ราย	จำนวน	153,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01395
รวมจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม				1,096,772,508	เสียง		



วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นซึ่งนอกเหนือจากวาระที่กำหนด รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

- **ผู้ถือหุ้น** : สอบถามถึงความคืบหน้าของที่ดินแปลงอื่นที่จะขาย
นายธนพล ศิริธนชัย : จะดำเนินการให้เร็วที่สุด แต่ในขณะนี้ยังไม่มีผู้สนใจติดต่อเสนอซื้อ
- **ผู้ถือหุ้น** : สอบถามถึงแผนการที่บริษัทฯ จะออก Property Fund ของอาคารสาทร สแควร์
นายธนพล ศิริธนชัย : ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของการศึกษา ต้องรอในเรื่องของความพร้อมและความเหมาะสม อาจจะเป็นช่วงปีหน้าหรือปีหน้า โดยอาจรอให้มี Occupancy Rate ที่ร้อยละ 85 - 90 หรือรอให้มีการขึ้นค่าเช่าเมื่อระยะเวลาเช่าครบ 3 ปีก่อน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดี แต่ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสภาวะและความจำเป็น โดยอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ล่าสุดของอาคารสาทร สแควร์อยู่ที่ร้อยละ 77
- **นายสุริยนต์ จิตราภรณ์** : ที่ดินอื่นที่ได้ขายไปแล้ว และที่ Non-Core ที่ยังมีได้ขายมีที่ไหนบ้าง
นายสมบูรณ์ วศิษฐ์ชาวล : ที่ดินที่เชียงรายบางส่วนได้ขายไปแล้วในช่วงไตรมาสที่ 1 ส่วนที่ดินอื่นๆ ที่เหลือคือ ที่ดินจังหวัดกระบี่ ที่ดินทับสะแก จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สนามกอล์ฟพาราโนวามา จังหวัดนครราชสีมา และที่ดินบ้านฉาง จังหวัดระยอง อยู่ระหว่างกระบวนการเสนอขาย
- **ผู้แทนสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย** : สอบถามถึงการวางโครงสร้างการบริหารจัดการและนโยบายในการป้องกันและปราบปรามการทุจริตคอร์ปชั่น
นายวันชัย ศรทูลทัต : เป็นเรื่องสำคัญที่บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติในการทำงาน โดยได้มีการป้องกันการคอร์ปชั่น ผู้บริหารและกรรมการทุกท่านจะทำงานให้โปร่งใส

ที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลามาร่วมประชุม และอนุมัติข้อเสนอของคณะกรรมการในเรื่องต่างๆ ไปได้ด้วยดี และกล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 17.35 น.

ลงชื่อ.....**นายวันชัย ศรทูลทัต**.....ประธานกรรมการ/
(นายวันชัย ศรทูลทัต) ประธานที่ประชุม

ลงชื่อ.....**นายธนพล ศิริธนชัย**.....ประธานอำนวยการ
(นายธนพล ศิริธนชัย)

ลงชื่อ.....**นายกำพล ปุญโญณี**.....เลขานุการบริษัท/
(นายกำพล ปุญโญณี) ผู้บันทึกการประชุม