

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประชุมวันอังคารที่ 9 ธันวาคม 2557 เวลา 14.00 น.
ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

1. นายวันชัย	ศารทูลทัต	ประธานกรรมการ
2. นายปณต	สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
3. นายธราปณ	สิริวัฒนภักดี	กรรมการ
4. นายโชติพัฒน์	พีชานนท์	กรรมการ
5. นายสิทธิชัย	ชัยเกรียงไกร	กรรมการ / กรรมการบริหาร
6. นายชายน้อย	เพื่อนโกสุม	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
7. นายอุดม	พัทสกุล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
8. นายชินวัฒน์	ชินแสงอร่าม	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
9. นายธนพล	ศิริธนชัย	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานอำนวยการ

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

- ไม่มี -

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

1. นายแสนผิน	สุชี	กรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการที่อยู่อาศัย
2. นายสมบุญรัตน์	วศินชัชวาล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชี และการเงิน
3. นายกำพล	บุญโสณี	เลขานุการบริษัท / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาธุรกิจ
4. นายวิฑูรย์	ศุศิตะเทพ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการเชิงพาณิชย์กรรม
5. นายเทพศักดิ์	นพกรวิเศษ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาการเงินอิสระ

1. นางสาวจรรย์	อนุมานราชธน	ที่ปรึกษาการเงิน / บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด
2. นายทวี	ทวีแสงสกุลไทย	ที่ปรึกษาการเงินอิสระ / บริษัท ดีลรอยท์ ฟูซุ โหม้ทสุ ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด

ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

1. นางสาวเยาวใจณ์	กลั่นบุญ	ที่ปรึกษาทางกฎหมาย / บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพอน จำกัด
-------------------	----------	--

เริ่มประชุม เวลา 14:00 น.

นายวันชัย ศารทูลทัต ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานที่ประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับและขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ได้เข้าร่วมประชุม และแถลงว่า การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 ในวันนี้ เป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2557 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุม



โดยบริษัทฯ ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 (Record Date) ในวันที่พุธที่ 29 ตุลาคม 2557 และกำหนดให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นและพักการโอนหุ้นในวันพฤหัสบดีที่ 30 ตุลาคม 2557

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 นี้ มีทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วคิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมจำนวน 1,638,019,003 หุ้น จากจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด 6,697 ราย โดยมีผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 135 ราย มีจำนวนหุ้นรวม 22,319,030 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.36 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว มีผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ 154 ราย มีจำนวนหุ้นรวม 1,252,031,061 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 76.44 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว รวมเป็นผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 289 ราย รวม 1,274,350,091 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 77.80 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว ซึ่งเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานกรรมการได้กล่าวแนะนำ กรรมการบริษัท ผู้บริหาร ที่ปรึกษาการเงิน ที่ปรึกษาการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมาย ที่เข้าร่วมประชุม

จากนั้น ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายธนพล ศิริธนะชัย ซึ่งแจ้งวิธีการปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบ ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยให้หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- ในการลงคะแนนเสียง หากในวาระใดไม่มีผู้ไม่เห็นด้วยและไม่มีผู้งดออกเสียง บริษัทฯ ขอสรุปวาระนั้นๆ ว่าผู้ถือหุ้นทุกท่านมีมติเป็นเอกฉันท์ อย่างไรก็ตามหากมีผู้ถือหุ้นไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะงดออกเสียง ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะงดออกเสียง กาเครื่องหมายกากบาทลงในช่องไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในบัตรลงคะแนนและยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ เก็บบัตรเพื่อนำมานับคะแนนผู้ถือหุ้นที่เห็นด้วยหรือไม่งดออกเสียงถือว่าอนุมัติ

การลงคะแนนในลักษณะดังต่อไปนี้ จะถือเป็นโมฆะ

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

ก่อนการลงมติในแต่ละวาระ ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแต่ละวาระนั้นตามความเหมาะสม โดยให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ต้องการซักถามหรือแสดงความคิดเห็น แจ้งชื่อและนามสกุลให้ที่ประชุมทราบก่อน คำถามนอกเหนือจากวาระที่พิจารณาอยู่ กรุณานำไปสอบถามในวาระอื่น ซึ่งเป็นการพิจารณาเรื่องอื่นๆ และเพื่อไม่ให้ที่ประชุมต้องรอผลการลงคะแนนของวาระการประชุมที่ทำการพิจารณา จึงจะขอดำเนินการเพื่อพิจารณาในวาระการประชุมถัดไป เมื่อพิจารณาในวาระการประชุมถัดไปเสร็จแล้ว จะย้อนกลับมาแจ้งผลของการลงคะแนนของวาระการประชุมก่อนหน้า

จากนั้น ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อความโปร่งใสในการนับคะแนน บริษัทฯ จึงได้เรียนเชิญ นางสาววรรณดี เก่งถนอมศักดิ์ ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพอง จำกัด เป็นตัวแทนในการเข้าร่วมสังเกตการณ์การนับคะแนนของบริษัทฯ และขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าร่วมเป็นอาสาสมัครในการสังเกตการณ์นับคะแนนของบริษัทฯ ด้วย โดยมีผู้ถือหุ้นรายย่อย 1 ราย เข้าร่วมเป็นอาสาสมัครดังกล่าว

ต่อจากนั้น ประธานฯ ได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 21/2557 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2557

ประธานฯ ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 21/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2557 โดยสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม และแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 21/2557 โดยมติในวาระนี้ต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 21/2557 ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและ ออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและ มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	291 ราย	1,274,367,130 เสียง	99.99976
ไม่เห็นด้วย	1 ราย	3,000 เสียง	0.00024
งดออกเสียง	0 ราย	0 เสียง	0.00000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		1,274,370,130 เสียง	

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND และทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายธนพล ศิริรักษ์ กรรมการและประธานอำนวยการ เป็นผู้รายงานรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้

นายธนพล ศิริรักษ์ กรรมการและประธานอำนวยการ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า รายการที่จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันนี้ เป็นส่วนหนึ่งของแผนกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ได้เรียนนำเสนอท่านผู้ถือหุ้นตั้งแต่ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อหุ้นและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ในปี 2556 โดยได้กำหนดกลยุทธ์และทิศทางของบริษัทฯ เป็นบันได 3 ขั้น เริ่มตั้งแต่ปี 2556 บริษัทฯ ได้มีความมุ่งมั่นในการปรับโครงสร้างพื้นฐานของบริษัทฯ ซึ่งได้ผลเป็นที่น่าพอใจ และส่งผลให้ในปี 2557 ถึงไตรมาส 3 นี้ บริษัทฯ สามารถพลิกฟื้นผลตอบแทนกลับมาได้ผลกำไรได้แล้ว โดยในก้าวถัดไปจะเป็นกลยุทธ์สำคัญที่จะสร้างการเติบโตให้บริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ ซึ่งการที่จะได้ขยายโอกาสในการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบให้ครอบคลุมในทุกส่วนของตลาด และการจัดตั้งกองทุนทรัสต์เพื่อให้กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนเช่าระยะยาวในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของโครงการสาทร สแควร์ ทำให้บริษัทฯ มีเงินกลับเข้ามาใช้ในการลดภาระหนี้ และขยายการลงทุนของบริษัทฯ นั้น ถือเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีความมั่นคงและเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว



ทั้งนี้ รายการแรกที่บริษัทฯ จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระนี้ เป็นการขออนุมัติเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND และทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการเข้าซื้อหุ้นของ KLAND เป็นการเข้าซื้อภายหลังจาก KLAND ได้ขายส่วนธุรกิจการพัฒนาโครงการอาคารสูงออกไปแล้ว คงเหลือเฉพาะในส่วนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ ซึ่งเป็นส่วนที่จะช่วยส่งเสริมศักยภาพของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมตลาดได้อย่างทั่วถึงมากขึ้น

จากนั้น นายธนพล ศิริธนชัย กรรมการและประธานอำนวยการ ได้ขอให้ นางสาวจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งแจ้งข้อมูลการเข้าทำรายการซื้อหุ้นของ KLAND ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในรายละเอียดต่อไป

นางสาวจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND จากผู้ถือหุ้นเดิม หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุม KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ การเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ดังกล่าว ถือเป็นการได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท ตามมาตรา 107 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ก.ล.ต. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 การซื้อหุ้น KLAND ดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 331.28 ของกำไรสุทธิ 4 ไตรมาสย้อนหลัง ตั้งแต่กรกฎาคม 2556 – มิถุนายน 2557 (โดยอ้างอิงจากงบการเงิน KLAND ณ 30 มิถุนายน 2557 เฉพาะในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ และการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557)

เมื่อรวมขนาดรายการซื้อหุ้นสามัญ KLAND กับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน FYI CENTER ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 23.53 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่บริษัทฯ จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ได้แก่ ธุรกิจของซื้อหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 4 เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งจะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 3,000 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนร้อยละ 22.00 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ (ซึ่งการคำนวณขนาดรายการของการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของทรัสต์) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 331.28 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิ ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 4 กล่าวคือ เข้าขายเป็นรายการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยอ้อม (Backdoor Listing) ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ใดๆ ก็ดี เนื่องจากรายการดังกล่าวมีลักษณะครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่ได้รับการยกเว้นการยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ กล่าวคือ



- 1) ธุรกิจที่บริษัทฯ ได้มามีลักษณะของธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือเสริมกันและกันกับธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน โดยบริษัทฯ และ KLAND ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเช่นเดียวกัน การเข้าทำรายการจะส่งผลให้ขนาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ มีขนาดใหญ่ขึ้น
- 2) ภายหลังจากเข้าทำรายการ บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในธุรกิจหลักของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ แต่อย่างใด โดยที่บริษัทฯ มุ่งเน้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักต่อไป
- 3) ภายหลังจากเข้าทำรายการ กลุ่มบริษัทจดทะเบียนและบริษัทจดทะเบียนยังคงมีคุณสมบัติครบถ้วนในการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป และไม่มีเหตุอันใดที่จะส่งผลให้บริษัทฯ จะพ้นสภาพจากการเป็นบริษัทจดทะเบียน และ
- 4) ภายหลังจากเข้าทำรายการ บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในคณะกรรมการของบริษัทฯ และในอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

นอกจากนี้ รายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.81 และร้อยละ 39.94 ของจำนวนสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ตามลำดับ

รายละเอียดของรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ กรณีการซื้อหุ้นของ KLAND ตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ในการเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ในการยื่นคำขอพิจารณาให้รับหลักทรัพย์ใหม่เนื่องจากได้รับการยกเว้นการยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ตามที่กล่าวข้างต้น แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

- 1) จัดทำรายงาน และเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ
- 3) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว และส่งความเห็นดังกล่าวให้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นทราบด้วย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท คีลอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด เป็นที่ปรึกษาการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว จึงขอเรียนเชิญ นายทวี ทวีแสงสกุลไทย ตัวแทนจาก บริษัท คีลอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด ได้ชี้แจงความเหมาะสมในการเข้าทำรายการซื้อหุ้น KLAND ให้ท่านผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

นายทวี ทวีแสงสกุลไทย บริษัท คีลอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด ได้ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการซื้อหุ้น KLAND ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการซื้อหุ้นของ KLAND ซึ่งได้จัดส่งให้แก่พร้อมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

โดย นายทวี ทวีแสงสกุลไทย ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบัน KLAND มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูง เช่น โครงการ The Grand Park พระรามสอง มูลค่าโครงการประมาณ 2,000,000,000 บาท โครงการ The Grand ปิ่นเกล้า มูลค่าโครงการประมาณ 5,000,000,000 บาท ทั้งนี้ KLAND ยังมีโครงการซึ่งกำลังพัฒนารวม 5 โครงการมูลค่าประมาณ 11,000,000,000 บาท ซึ่งหากบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นของ KLAND แล้ว โครงการดังกล่าวข้างต้นจะสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง โดยเมื่อพิจารณาประโยชน์ของการเข้าทำรายการซื้อหุ้น KLAND โดยละเอียดแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม ดังนี้



1. การเข้าซื้อหุ้น KLAND ทำให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยถือเป็นการลดความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลง เนื่องจาก KLAND มีความพร้อมในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สูง
2. บริษัทฯ สามารถขยายฐานลูกค้าของบริษัทฯ เนื่องจาก KLAND มุ่งเน้นลูกค้าระดับกลางถึงระดับสูง (Premium) ในขณะที่บริษัทฯ มุ่งเน้นลูกค้าระดับกลาง
3. เสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันสำหรับการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์
4. สามารถลดต้นทุนทางการเงิน และสามารถใช้อรรถความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาองค์กรได้ (Synergy)

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการซื้อหุ้น KLAND อาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในบางประการ กล่าวคือ

1. บริษัทฯ อาจต้องรับภาระจากการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงินเพื่อนำเงินทุนดังกล่าวเข้าซื้อหุ้น KLAND
2. ภายหลังจากการเข้าซื้อหุ้น KLAND บริษัทฯ จะต้องจัดทำงบการเงินการเงินรวม (Consolidated) เพื่อรับรู้หนี้สินของ KLAND ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ อาจสูงขึ้น ซึ่งปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ อยู่ในอัตรา [3:6] หากบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการซื้อ KLAND สำเร็จลงจึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงขึ้นเท่ากับร้อยละ 1.75

แม้ว่าการเข้าซื้อหุ้น KLAND ครั้งนี้ จะถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่รายละเอียดข้างต้น แต่เมื่อพิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการซื้อหุ้น KLAND แล้ว ถือว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป โดยบริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเหมาะสมด้านราคาเสนอขาย โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบจำนวน 6 วิธี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการเปรียบเทียบราคาที่มีความเหมาะสมที่สุดได้แก่ วิธีการคำนวณแบบลดกระแสเงินสด ซึ่งราคาหุ้นโดยประมาณเท่ากับ 2.09 – 2.17 บาท ดังนั้น การเข้าซื้อหุ้น KLAND ในราคา 2 บาทจึงถือว่ามีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

มีผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นโดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

- **นายวีระ นภาพฤกษ์ชาติ** : ก่อนที่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จะเข้ามาซื้อหุ้นและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อขายสินค้าให้กับกลุ่มลูกค้าระดับบน (Premium) แต่ภายหลังจากที่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่แล้ว ผู้บริหารใหม่ได้เปลี่ยนแปลงแผนในการทำธุรกิจจากกลุ่มลูกค้าระดับบน (Premium) มาเป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางหรือล่าง แล้วเหตุใดบริษัทฯ จึงตัดสินใจเข้าซื้อหุ้นของ KLAND ซึ่งเน้นการขายสินค้าให้กับกลุ่มลูกค้าระดับบน (Premium) ซึ่งแตกต่างจากแผนการทำธุรกิจที่เคยได้แจ้งไว้

นายธนพล ศิริธินชัย: ในช่วงเริ่มต้นบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นที่จะพัฒนาโครงการเพื่อขายลูกค้าในระดับกลางซึ่งเป็นกลุ่มที่มีฐานลูกค้าใหญ่ที่สุดในตลาด และจะสามารถสร้างการเติบโตให้กับบริษัทฯ ได้อย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารและคณะทำงานของบริษัท GLR ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบทั้งในตลาดระดับกลางและระดับบน มีความเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ มีความพร้อมที่จะขยายตลาดขึ้นไปในระดับบนได้ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีการเติบโตอย่างรวดเร็วและยั่งยืนขึ้น ประกอบกับ KLAND ก็เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และชื่อเสียงในการพัฒนาและขายสินค้าในระดับบนที่ประสบความสำเร็จมาเป็นระยะเวลายาวนาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าการเข้าลงทุนใน KLAND จะช่วยส่งเสริมศักยภาพในการพัฒนาและขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบทั้งในตลาดระดับกลางและระดับบนให้เติบโตคู่กันได้อย่างยั่งยืน



- **ผู้ถือหุ้น:** ตามที่บริษัทฯ ชี้แจงว่า ในการซื้อหุ้น KLAND ครั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะเข้าซื้อเฉพาะส่วนอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบเท่านั้น ดังนั้น จึงขอสอบถามว่าบริษัทฯ มีแผนการปรับโครงสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวสูงของ KLAND อย่างไร และมูลค่าสินทรัพย์ของ KLAND ที่ได้นำเสนอให้ที่ประชุมพิจารณา หมายความว่ารวมถึงมูลค่าสินทรัพย์แนวสูงหรือไม่

นางสาวจรรย์ อนุমানราชธน: ในการเข้าซื้อหุ้น KLAND ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงกับผู้ถือหุ้นเดิมที่เสนอขายหุ้นว่า บริษัทฯ จะเข้าซื้อ KLAND ภายหลังจาก KLAND ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างธุรกิจโดยขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงออกไปแล้ว คงเหลือเฉพาะโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเท่านั้น ซึ่งจะช่วยเหลือโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบของบริษัทฯ ให้มีการเติบโตได้อย่างรวดเร็วขึ้น

- **ผู้ถือหุ้น:** ภายหลังจากการซื้อหุ้น KLAND บริษัทฯ มีแผนในการเข้าซื้อหุ้นบริษัทลูกของ KLAND หรือไม่ หากบริษัทฯ มีแผนการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนหรือไม่ หรือ บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนหรือไม่

นายธนพล ศิริธนชัย: บริษัทฯ ได้เข้าซื้อ KLAND ซึ่งมีบริษัทย่อยของ KLAND ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและพัฒนาเฉพาะโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบด้วย 4 บริษัท ตามราคาซื้อขายอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอจากสถาบันการเงิน และยังไม่มีการเพิ่มทุน

- **ผู้ถือหุ้น:** บริษัทฯ มีแผนจะถอนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือ filing ของ KLAND หรือไม่

นางสาวจรรย์ อนุমানราชธน: KLAND อยู่ระหว่างการแจ้งขออนุญาตแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือ filing

- **ผู้ถือหุ้น:** เพราะเหตุใดบริษัทฯ จึงต้องการถอนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือ filing ของ KLAND

นางสาวจรรย์ อนุমানราชธน: เนื่องจากตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ กำหนดห้ามไม่ให้บริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจเดียวกันกับบริษัทแม่จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์ ประกอบกับปัจจุบันบริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อยู่แล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่ KLAND จะต้องจดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์อีก

- **ผู้ถือหุ้น:** เนื่องจากการประกอบกิจการของ KLAND อาจมีความจำเป็นต้องมีแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ มีแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนมารองรับหรือไม่

นายธนพล ศิริธนชัย: บริษัทฯ เห็นว่า แหล่งเงินทุนในการพัฒนา KLAND มาจากการทยอยขายโครงการปัจจุบัน และโครงการที่กำลังพัฒนาของ KLAND อีกทั้ง บริษัทฯ กำลังจะเข้าลงทุนในทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าการดำเนินการดังกล่าวอาจช่วยให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนมาเพื่อชำระหนี้ และสามารถนำเงินที่ได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัสต์ ไปลงทุนพัฒนา KLAND ต่อไป

- **นางอุษณีย์ คงธนภักดี:** ตามที่บริษัทฯ มีดอกเบี้ยหนี้ค้างชำระประมาณ 140 ล้านบาทนั้น บริษัทฯ มีแผนนำเงินซึ่งได้จากการขายหุ้น RHD มาชำระคืนดอกเบี้ยส่วนนี้หรือไม่ และ บริษัทฯ มีแผนการขายสินทรัพย์รอง (Non core assets) อย่างไร

นายสมบูรณ์ วัฒนชัยวาล : เนื่องจากปัจจุบันการขายหุ้น RHD ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว บริษัทฯ จึงสามารถนำเงินซึ่งได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวไปชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงินเพื่อลดภาระดอกเบี้ยได้ สำหรับการขายสินทรัพย์รอง (Non core assets) นั้น บริษัทฯ มีแผนดำเนินการอย่างต่อเนื่องสำหรับการขายสินทรัพย์รอง (Non core assets) ให้แล้วเสร็จในปี 2558



- **นางอุษณีย์ คงธนภักดี :** ภายหลังจากการประเมินมูลค่าหุ้นของ KLAND แล้ว บริษัทฯ มีแนวทางการบันทึกบัญชีโดยการใช้วิธีส่วนลดกระแสเงินสดหรือไม่

นายสมบูรณ์ วตินซ์ชวาล: บริษัทฯ จะใช้การประเมินมูลค่าหุ้นตามราคายุติธรรมเพื่อใช้ในการบันทึกบัญชีต่อไป

- **ผู้ถือหุ้น:** บริษัทฯ มีกรอบระยะเวลาในการขายสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หรือไม่

นายธนพล ศิริธนะชัย: ในปี 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ 2 รายการใหญ่ คือที่ดินในจังหวัดเชียงรายทั้งหมด และที่ดินบนถนนรามคำแหง โดยขณะนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจัดทำแผนเพื่อเสนอขายสินทรัพย์อีก 4 รายการ โดยคาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2558

- **นายปราโมทย์ ลิบริตันสกุล:** เหตุใดผลประกอบการ ในไตรมาส 3 ประจำปี 2557 ของ KLAND จึงปรากฏผลประกอบการขาดทุน

นายสมบูรณ์ วตินซ์ชวาล: เนื่องจากผลกำไรสุทธิของ KLAND ในช่วงเดือนมิถุนายน ถึง เดือนสิงหาคม ประจำปี 2557 ลดลง เนื่องจากมีการขายเงินลงทุนของบริษัท หรือเพอร์ตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จึงมีความจำเป็นต้องบันทึกขาดทุนในบัญชีของ KLAND ประกอบกับลักษณะการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป ยอดรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาสที่ 3 จะต่ำลง แต่การรับรู้จะเริ่มสูงขึ้นในช่วงเดือนกันยายนเป็นต้นไป

- **นายปราโมทย์ ลิบริตันสกุล:** ภายหลังจากการเข้าซื้อหุ้น KLAND บริษัทฯ ต้องปรับวิธีการบันทึกบัญชีหรือไม่

นายสมบูรณ์ วตินซ์ชวาล: เมื่อบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้น KLAND เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะต้องรับรู้งบการเงินของ KLAND โดยบริษัทฯ ต้องจัดทำงบการเงินรวม (Consolidated) และอาจต้องปรับมูลค่าหุ้นให้เป็นราคายุติธรรม

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นชำระแล้วของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND และทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ด้วยมติคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	300 ราย	1,276,157,130 เสียง	99.99099
ไม่เห็นด้วย	1 ราย	3,000 เสียง	0.00024
งดออกเสียง	1 ราย	112,000 เสียง	0.00878
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		1,276,272,130 เสียง	



วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (“ทรัสต์”) ของบริษัทฯ และธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ของบริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ

ประธานฯ ได้ขอให้ นางสาวจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ชี้แจงลักษณะของการทำรายการและรายละเอียดการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

นางสาวจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ได้ชี้แจงลักษณะของการทำรายการ ประเภท และขนาดรายการ ประโยชน์ของการทำรายการ เงื่อนไขการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า บริษัทฯ มีความประสงค์จะเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ โดยในการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ ดังกล่าว บริษัท นอร์ท สาธร์ เรียลตี้ จำกัด (“**นอร์ท สาธร์**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ซึ่งคาดว่าจะได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ในไตรมาสที่หนึ่ง ของปี 2558 (“**REIT Transaction**”) ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ทั้งนี้ รายการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้เช่าทรัพย์สินและสัญญาโอนทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ซึ่ง นอร์ท สาธร์ จะเข้าตกลงเพื่อประโยชน์ในการเข้าทำสัญญาดังกล่าว

อนึ่ง ในการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์ นอร์ท สาธร์ จะเป็นผู้ให้เช่าช่วง และผู้ขายทรัพย์สินให้กับทรัสต์ อย่างไรก็ตามในส่วนของการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ นอร์ท สาธร์ และบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด จะร่วมกันเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์

ทั้งนี้ รายการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนด และเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาให้เช่าช่วงทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องระหว่างนอร์ท สาธร์ กับทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์สำเร็จครบถ้วน
- 2) บริษัทฯ ที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงานก.ล.ต.
- 3) มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- 4) มีการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นทรัสต์

ในการนี้ รายการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวถือเป็นธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท (เป็นมูลค่าขั้นต่ำ ซึ่งมูลค่าสุดท้ายในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ทรัสต์จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสถานะของตลาดในขณะนั้น) และมีมูลค่ารายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.34 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ (โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557) อย่างไรก็ตามมูลค่าในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แก่ทรัสต์ของบริษัทฯ ข้างต้นเป็นมูลค่าขั้นต่ำ ซึ่งมูลค่าสุดท้ายในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ทรัสต์จะขึ้นอยู่กับข้อตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสถานะตลาดในขณะนั้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงประสงค์จะขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ



สำหรับรายละเอียดของรายการดังกล่าวปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และกรณีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ซึ่งปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ในการนี้ คณะกรรมการเห็นควรมอบหมายให้ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการกำหนดข้อกำหนดและเงื่อนไข และรายละเอียดใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเข้าทำ REIT Transaction การขายทรัพย์สิน การให้เช่าทรัพย์สิน และการทำรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการแก้ไขรายละเอียดและมูลค่าของธุรกรรมที่เข้าทำกับทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์และผู้สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาต่อรอง การเข้าทำสัญญา การลงนามในเอกสาร สัญญา คำขออนุญาต และหรือเอกสารหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมข้างต้น ตลอดจนการยื่นเอกสารการขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และรับทราบความยินยอมใดๆ จากผู้สัญญาที่เกี่ยวข้อง

นางสาวจิริย อนุมานราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ได้ขอให้นายทวี ทวีแสงสกุลไทย บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด ได้ชี้แจงความเหมาะสมในการเข้าทำรายการซื้อหุ้น KLAND

นายทวี ทวีแสงสกุลไทย บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด ได้ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 4 เรื่องรายงานความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และกรณีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ประโยชน์ของการเข้าทำ REIT Transaction ข้างต้น อาจส่งผลให้บริษัทฯ สามารถนำเงินทูลดังกล่าวไปชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ได้ โดยบริษัทฯ อาจนำเงินทูลส่วนที่เหลือจากการเข้าทำ REIT Transaction ไปใช้เพื่อพัฒนาโครงการบริษัทลูกได้ต่อไป นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาความเหมาะสมในแง่ของมูลค่าการเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับวิธีส่วนลดกระแสเงินสดแล้ว เห็นว่า เมื่อพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลือประมาณ 26 ปี มูลค่าโครงการเท่ากับ 5,190 ล้านบาท ถึงประมาณไม่เกิน 5,700 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่าในการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 5,500 ล้านบาท จึงถือว่าเป็นมูลค่าที่เหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นควรให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเข้าทำ REIT Transaction

มีผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นโดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

- **นายสุวิทย์ เลหาพลวัฒนา:** โครงการสาทร สแควร์ และ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ มีต้นทุนโครงการลงทุนเท่าไร

นายสมบูรณ์ วศิณัชชาวาล: ปัจจุบันต้นทุนพัฒนาโครงการสาทรสแควร์ ประมาณ 3,800 ล้านบาท โดยหากบริษัทสามารถให้เช่าพื้นที่โครงการได้ไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท ย่อมถือว่าบริษัทฯ สามารถสร้างกำไรได้พอสมควร อย่างไรก็ดี เมื่อบริษัทฯ เข้าทำ REIT Transaction ข้างต้น จะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับเงินทูลกลับเข้ามายังบริษัทฯ ในจำนวนเท่ากับ 5,500 ล้านบาท หรือในจำนวนที่เท่ากับบริษัทฯ ให้เช่าอาคารด้วยตนเอง ดังนั้น การเข้าทำ REIT Transaction จึงถือเป็นการทยอยรับรู้อยู่ได้ที่แน่นอนของบริษัทฯ ในส่วนต้นทุนโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ประมาณ 3,700 ล้านบาท โดยเมื่อหักเงินที่ได้รับจากค่าเช่าล่วงหน้าของโรงแรมจะทำให้มีต้นทุนในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 2,200 ล้านบาท ดังนั้น การให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสต์ จึงถือว่ามีเหมาะสม

- **นายสุวิทย์ เลหาพลวัฒนา:** นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ เป็นอย่างไร

นายสมบูรณ์ วศิณัชชาวาล: ในการพิจารณาเรื่องการจ่ายเงินปันผล จะต้องพิจารณากระแสเงินสดซึ่งกลับคืนเข้ากองทรัสต์ โดยหักค่าเสื่อมราคา ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าค่าผลตอบแทน หรือ Yield ซึ่งผู้ถือหุ้นลงทุนจะได้รับจะอยู่ในอัตราเท่ากับร้อยละ 7 – 8 โดยปัจจุบันอัตราการเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ของพื้นที่



- **นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา** : ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและที่ดินของโครงการหมายถึงกรณีใด
นายสมบูรณ์ วศิษฐ์ชวาล: ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมถึงค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าจ้างแม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัยของโครงการ
- **นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา** : ภายหลังจากการหักค่าใช้จ่ายต่างๆ เงินซึ่งกองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในกองทรัสต์ นั้น จะนำมาจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยจำนวนเท่าไร
นายสมบูรณ์ วศิษฐ์ชวาล: อัตราร้อยละ 90 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์ในการยกเว้นภาษี ดังนั้น ผู้ถือหุ้นจึงได้รับประโยชน์ในส่วนนี้เช่นกัน
- **นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา**: ภายหลังจากการเข้าทำ REIT Transaction บริษัทฯ จะไม่มีภาระเงินกู้ยืมใช้หรือไม่
นายสมบูรณ์ วศิษฐ์ชวาล: บริษัทฯ จะไม่มีภาระเงินกู้ และสามารถชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงินเป็นการลดภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ในส่วนของกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายเงินจากสถาบันการเงินในอัตราประมาณร้อยละ 15 ซึ่งจะได้มีการพิจารณาความเหมาะสมต่อไป
- **นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา**: กองทรัสต์มีค่าบริหารโครงการ หรือไม่
นายสมบูรณ์ วศิษฐ์ชวาล: กองทรัสต์มีค่าบริหารโครงการ
- **นายสถาพร มังนิรันดร์**: ในการประเมินราคานั้น ควรใช้คำว่า มูลค่ายุติธรรม ใช่หรือไม่ เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ทราบราคายุติธรรม ดังนั้น ขอให้บริษัทฯ แก้ไขข้อมูลในความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
- **นายทวิ ทวีแสงสกุลไทย** : ควรใช้มูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมหมายถึงราคาประเมิน ส่วนราคายุติธรรมหมายถึง ราคาซึ่งต้องประเมินจากสถานะทางการเงินและสภาวะตลาด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากราคาสุดท้ายในการเข้าธุรกรรมหมายถึงราคาตลาด เนื่องจากเป็นราคา Book Building ดังนั้น ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นจึงถูกต้องแล้ว
- **นายบุญรักษ์ สกุลสถาพร**: ภาพรวมของการเข้าทำรายการ REIT Transaction และกรณีที่บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนประมาณ 5 – 6 พันล้านบาทนั้น บริษัทฯ มองภาพรวมผลกำไรในปี 2558 อย่างไรบ้าง
นายสมบูรณ์ วศิษฐ์ชวาล: จากการวิเคราะห์เบื้องต้น งบการเงินของบริษัทที่อาจมีเปลี่ยนแปลงได้แก่ การลดภาระดอกเบี้ยลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนกลับเข้ามาจำนวนหนึ่ง โดยในทางบัญชี บริษัทฯ สามารถรับรู้เงินจำนวนดังกล่าวในรูปแบบส่วนแบ่งกำไร ซึ่งจากประมาณการที่บริษัทฯ ประเมินไว้ บริษัทฯ คาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเข้าทำรายการมากนัก
- **นายวิโรจน์ พงศ์พฤกษ์** : อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ของโครงการสาทรแอสควร์ และโครงการปาร์ค เวเนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ มีอัตราเท่าไร
นายสมบูรณ์ วศิษฐ์ชวาล: ปัจจุบันอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) โครงการสาทรแอสควร์เท่ากับร้อยละ 100 และโครงการปาร์คเวเนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เท่ากับร้อยละ 90

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (“ทรัสต์”) ของบริษัทฯ และธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียดตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ แก่ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ด้วยมติคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย คือ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นจำนวน 912,829,675 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55.73 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและ มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	302 ราย	363,442,555 เสียง	99.99917
ไม่เห็นด้วย	1 ราย	3,000 เสียง	0.00083
งดออกเสียง	0 ราย	0 เสียง	0.00000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		363,445,555 เสียง	

วาระที่ 4 พิจารณามติการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์โดยบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประธานฯ ได้ขอให้ นางสาวจिरยง อนุมานราชชน ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ชี้แจงลักษณะของการทำรายการและรายละเอียดการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทฯ มีความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ หรือคิดเป็นเงินลงทุนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ เงื่อนไขในการทำธุรกรรมต่างๆ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาจองซื้อหน่วยทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- 2) มีการจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นทรัสต์

ในกรณีนี้ คณะกรรมการเห็นควรมอบหมายให้ คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหารและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหารเป็นผู้มีอำนาจในดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์และการทำรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาต่อรอง การเข้าทำสัญญา การลงนามในเอกสาร สัญญา คำขออนุญาต และหรือเอกสารหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมข้างต้น ตลอดจนการยื่นเอกสารการขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และรับทราบความยินยอมใดๆ จากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดของธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 3: สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และกรณีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุม



ประธานที่ประชุมจึงได้ขอให้ นายทวี ทวีแสงสกุลไทย บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัส ไซยศ ที่ปรึกษา จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เสนอความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเข้าทำรายการให้ที่ประชุมรับทราบ

นายทวี ทวีแสงสกุลไทย ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ในรูปแบบปันผล ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนอสังหาริมทรัพย์อื่นพบว่า อัตราผลตอบแทนเท่ากับประมาณร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 8 อีกทั้ง การตั้งกองทรัสต์ในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถระดมเงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีความหลากหลาย ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถนำเงินทูลงดังกล่าวกลับมาใช้เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อไปได้

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท อาจทำส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการนำเงินทูลงดังกล่าวไปใช้พัฒนาโครงการของบริษัทฯ อาทิ โครงการดิปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ หรือโครงการสาทรสแควร์ ซึ่งถือเป็นโครงการที่อาจสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ เนื่องจากมีจุดเด่นในแง่ที่ตั้งโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวก อีกทั้ง ราคาหน่วยลงทุนของกองทรัสต์จะต้องใช้วิธีการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ หรือ Book-Building ดังนั้น จึงอาจกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์

มีผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นโดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

- **ผู้ถือหุ้น:** กองทรัสต์ และกองทุนอสังหาริมทรัพย์ มีความแตกต่างกันอย่างไร มีสิทธิประโยชน์ต่างกันอย่างไร บริษัทฯ มีแผนในการเข้าลงทุนในกองทรัสต์ร้อยละ 30 มีข้อบังคับใดๆ กำหนดข้อห้ามเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุนหรือไม่

ตัวแทนจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): ความแตกต่างของกองอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ ได้แก่ นักลงทุนสถาบันซึ่งลงทุนในกองทรัสต์ มีหน้าที่ต้องชำระภาษี อย่างไรก็ตามหากเป็นนักลงทุนรายย่อย ผู้ลงทุนดังกล่าวยังคงมีสิทธิได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี อันได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 ทั้งนี้ ลักษณะที่เหมือนกันของกองอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ ได้แก่ รายได้ของกองทุนทั้งสองดังกล่าว ไม่มีภาระภาษีนิติบุคคล (Corporate Income Tax) ในส่วนการลงทุนในสินทรัพย์นั้น กองทรัสต์สามารถลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความหลากหลายกว่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง กองทรัสต์ยังสามารถลงทุนในต่างประเทศได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์สามารถเติบโตได้โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียน ในขณะที่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถทำการเพิ่มทุนได้อีก หากไม่มีการขออนุญาตเพิ่มทุนภายในปี 2556 สำหรับการพิจารณาผลประโยชน์ที่อาจได้รับจากกองทรัสต์ ของนักลงทุน นักลงทุนอาจเทียบเคียงกับผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนประเภทอื่น โดยพิจารณาจากกำไรซึ่งได้รับจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเข้าถือหน่วยลงทุนของเจ้าของสินทรัพย์เดิมนั้น โดยทั่วไป เจ้าของสินทรัพย์เดิมจะเข้าถือหน่วยลงทุนในช่วงแรกประมาณร้อยละ 15 – 30 โดยเมื่อกองทรัสต์มีกำไรเพิ่มมากขึ้น เจ้าของเดิมอาจเข้าถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์เพิ่มขึ้นได้

นายธนพล ศิริธนะชัย: การที่บริษัทฯ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิมมีความประสงค์จะเข้าถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 30 นั้น เนื่องจากบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่า สินทรัพย์ดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ต่อไปได้ อีกทั้งบริษัทฯ ต้องการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนว่า บริษัทฯ มิได้ขายสินทรัพย์นั้นออกไปโดยเด็ดขาด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคำนึงถึงผลกระทบในแง่อัตราส่วนการถือครองหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือ Free float ว่าการที่บริษัทฯ เข้าถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 30 นั้น จะไม่กระทบต่อราคาหน่วยลงทุน

- **นายวิโรจน์ พงศ์พฤกษ์ :** ภายหลังจากการเข้าทำรายการทั้งหมด บริษัทฯ จะเหลือกระแสเงินสดหมุนเวียนภายในบริษัทจำนวนเท่าใด และบริษัทฯ จะคงเหลือกำไรหรือไม่

นายสมบูรณ์ วัฒนัชชาวล: หากบริษัทฯ ขายโครงการสาทร สแควร์ ตามราคาที่ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นคือ 5,500 ล้านบาท จะนำเงินไปชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงินประมาณ 1,700 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดคงเหลือประมาณ 3,200 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ จะนำไปลงทุนดังกล่าวไปลงทุนในการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะนำไปใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป ส่วนของกำไรจะทยอยรับรู้รายได้จากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปยังสิทธิการเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่



- **ผู้ถือหุ้น:** เนื่องจากบริษัทฯ คงเหลือกระแสเงินสดค่อนข้างน้อย ดังนั้น บริษัทฯ มีแผนการเพิ่มทุนหรือไม่

นายธนพล ศิริธนะชัย : ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีแผนการเพิ่มทุนจดทะเบียน เนื่องจากบริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน นอกจากนี้ การลงทุนในกองทรัสต์จะส่งผลให้บริษัทฯ จะได้รับเงินลงทุนกลับคืนมายังบริษัทฯ (Recycle capital) และการเข้าทำธุรกรรมทั้งหมดนั้น สามารถช่วยให้บริษัทฯ ลดภาระดอกเบี้ยได้ ทั้งนี้ กลยุทธ์หลักของบริษัทฯ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ (Commercial Building) ซึ่งแผนทางธุรกิจของบริษัทฯ คือ เมื่อบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จและมีอัตราเช่าที่เหมาะสม บริษัทฯ จะขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ และเริ่มดำเนินโครงการใหม่ สำหรับโครงการในแนวราบ (Housing) นั้น หลักการทางธุรกิจของบริษัทฯ คือ การซื้อมาขายไป ดังนั้น กลยุทธ์ของบริษัทฯ จึงมีความผสมผสานระหว่างการประกอบกิจการอาคารพาณิชย์ และโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบ ซึ่งเป็นส่วนเสริมซึ่งกันและกัน

- **ผู้ถือหุ้น:** การถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์มีกำหนดระยะเวลาการถือหน่วยลงทุนหรือไม่ บริษัทฯ สามารถถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์สูงสุดกี่อัตรากี่เท่าใด

ตัวแทนจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): การถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ไม่กำหนดระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน หรือ ระยะเวลาห้ามขายหน่วยลงทุน (Silent Period) ที่ชัดเจน เว้นแต่ กรณีที่บุคคลใดๆ ถือครองหน่วยลงทุนในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 15 บุคคลดังกล่าวจะต้องถือครองหน่วยลงทุนอย่างน้อย 3 ปี อย่างไรก็ตาม สำหรับอัตราส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้น สามารถถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ได้ไม่เกินกว่าร้อยละ 50

- **ผู้ถือหุ้น:** กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลต่างจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์อย่างไร

ตัวแทนจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ และกองทุนอสังหาริมทรัพย์เหมือนกันคือร้อยละ 90 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถนำเงินซึ่งได้รับจากการดำเนินกิจการของกองทรัสต์มาหักหนี้เงินต้นซึ่งถึงกำหนดชำระ รวมถึงดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระแล้วออกก่อนได้ แล้วจึงนำเงินที่เหลือดังกล่าวจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์โดยบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยมติคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย คือ บริษัทฯ ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นจำนวน 912,829,675 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55.73 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	302 ราย	363,442,555 เสียง	99.99917
ไม่เห็นด้วย	1 ราย	3,000 เสียง	0.00083
งดออกเสียง	0 ราย	0 เสียง	0.00000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		363,445,555 เสียง	

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (หากมี)

- ไม่มี -



ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นซึ่งนอกเหนือจากวาระที่กำหนด รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

- **นายสถาพร ผังนิรันดร์** : เสนอให้ปรับปรุงทางเข้า-ออกอาคารสาทรแอสควร์

ที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลามาร่วมประชุม และอนุมัติข้อเสนอของคณะกรรมการในเรื่องต่างๆ ไปได้ด้วยดี และกล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 16.00 น.

ลงชื่อ.....นายวันชัย ศรทุลทัต.....ประธานกรรมการ/
(นายวันชัย ศรทุลทัต) ประธานที่ประชุม

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

ลงชื่อ.....นายกำพล ปุญฺโสณี.....เลขานุการบริษัท/
(นายกำพล ปุญฺโสณี) ผู้บันทึกการประชุม