

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประชุมวันพฤหัสบดีที่ 17 ธันวาคม 2558 เวลา 14.00 น.
ณ ห้องวิคเตอร์ 2 - 3 วิคเตอร์ คลับ ชั้น 8 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์
เลขที่ 57 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

1. นายวันชัย	ศารทูลทัต	ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา
2. นายปณต	สิริวัฒน์ภักดี	รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
3. นายชายน้อย	เผื่อนโกสุม	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายอุดม	พัสสุกุล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
5. นายชินวัฒน์	ชินแสงอร่าม	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
6. นายฐาปน	สิริวัฒน์ภักดี	กรรมการ
7. นายโชติพัฒน์	พีชานนท์	กรรมการ
8. นายสิทธิชัย	ชัยเกรียงไกร	กรรมการ / กรรมการบริหาร
9. นายธนพล	ศิริธัชชัย	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานอำนวยการ

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

- ไม่มี -

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

1. นายแสนผิน	สุชี	กรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการที่อยู่อาศัย
2. นายสมบุญ	วดีนัชชาวล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
3. นายกำพล	บุญโสณี	เลขานุการบริษัท / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาธุรกิจ
4. นายวิทวัส	คุดตะเทพ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการเชิงพาณิชย์กรรม
5. นายเทพศักดิ์	นพกรวิเศษ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินที่เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวจรรย์	อนุমানราชธน	ที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด
2. นายทวี	ทวีแสงสกุลไทย	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจาก บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โรแมนติก ไซยยศ ที่ปรึกษา จำกัด

ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวสวิตา	ปีตะวรรณ	ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด
2. นางสาวธิตะวัน	ธนสมบัติไพศาล	ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด

ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวกนกอร ภูริปัญญาวิช ตัวแทนจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2. นางสาวสาวิตรี จันทวงศ์ ตัวแทนจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
3. นางสาวทศพร เขมะไพโรจน์ ตัวแทนจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ตัวแทนของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่เข้าร่วมประชุม

1. นายลี้ม อี้ เซ็ง Group Chief Executive Officer of Frasers Centrepoint Limited
กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
2. นายอุเทน โลหิตดีพิทักษ์ Chief Investment Officer of Frasers Centrepoint Limited
กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

เริ่มประชุม เวลา 14:00 น.

นายวันชัย ศารทูลทัต ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับและขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ได้เข้าร่วมประชุม และแถลงว่าการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ในวันนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2558 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุม

โดยบริษัทฯ ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 (Record Date) ในวันจันทร์ที่ 23 พฤศจิกายน 2558 และให้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น ในวันอังคารที่ 24 พฤศจิกายน 2558

บริษัทฯ มีทุนชำระแล้วเป็นเงินทั้งสิ้น 7,780,590,264.25 บาท (เจ็ดพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านห้าแสนเก้าหมื่นสองร้อยหกสิบสี่บาทยี่สิบห้าสตางค์) คิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม จำนวน 1,638,019,003 หุ้น จากผู้ถือหุ้นทั้งหมด จำนวน 6,286 ราย โดยในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 นี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 120 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 10,484,831 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.64009 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และมีผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น จำนวน 101 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 1,247,231,055 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 76.14265 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ รวมมีผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและโดยการรับมอบฉันทะทั้งสิ้น จำนวน 221 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 1,257,715,886 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 76.78274 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จึงครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ

ก่อนเริ่มการประชุม ประธานฯ ได้กล่าวแนะนำ กรรมการบริษัท ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย และตัวแทนของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนักลงทุนที่บริษัทฯ ประสงค์จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ที่เข้าร่วมประชุม

จากนั้น ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายธนพล ศิริธนชัย กรรมการและประธานอำนวยการชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละระเบียบวาระให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบ ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นทุกท่านจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยให้หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- ในการลงคะแนนเสียง หากในระเบียบวาระใดไม่มีผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและไม่มีการออกเสียง บริษัทฯ ขอสรุประเบียบวาระดังกล่าวว่า ผู้ถือหุ้นทุกท่านมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติ แต่ถ้ามีผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะงดออกเสียง ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะงดออกเสียง กาเครื่องหมายกากบาท ลงในช่องไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในบัตรลงคะแนนและยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ เก็บบัตรลงคะแนนเพื่อนำไปตรวจนับคะแนน ผู้ถือหุ้นที่เห็นด้วยหรือผู้ถือหุ้นที่งดออกเสียงลงคะแนนจะถือว่าอนุมัติ
- วาระที่ 2 จะไม่มีการออกเสียงลงคะแนน เนื่องจากเป็นวาระเพื่อรับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ
- การลงคะแนนในลักษณะดังต่อไปนี้ จะถือเป็นโมฆะ
 1. บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่า 1 ช่อง
 2. บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงโดยแสดงเจตนาชัดเจน
 3. บัตรลงคะแนนที่ไม่มีการแสดงเจตนาในการออกเสียงลงคะแนน
 4. บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีการขีดฆ่าซ้ำ
 5. บัตรลงคะแนนที่ลงคะแนนเกินกว่าเสียงที่มีอยู่

ก่อนการลงคะแนนเสียงในแต่ละระเบียบวาระ ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแต่ละระเบียบวาระตามความเหมาะสม โดยให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ต้องการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นแจ้งชื่อและนามสกุลให้ที่ประชุมทราบก่อน เพื่อกำหนดที่รายงานการประชุม แต่ถ้าผู้ถือหุ้นมีข้อซักถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็นในเรื่องอื่นๆ นอกเหนือจากระเบียบวาระที่พิจารณาอยู่ กรุณานำไปสอบถามในระเบียบวาระอื่น ซึ่งเป็นการพิจารณาเรื่องอื่นๆ และเพื่อไม่ให้ที่ประชุมต้องรอผลการลงคะแนนของระเบียบวาระการประชุมที่ทำการพิจารณา จึงจะขอดำเนินการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุมถัดไป และเมื่อพิจารณาระเบียบวาระการประชุมถัดไปเสร็จแล้ว บริษัทฯ จะย้อนกลับมาแจ้งผลการลงคะแนนเสียงของระเบียบวาระการประชุมก่อนหน้าให้ที่ประชุมทราบ และเพื่อความโปร่งใสในการนับคะแนน ประธานฯ ได้เชิญให้ผู้ถือหุ้นเป็นตัวแทนในการเข้าร่วมสังเกตการณ์ในการนับคะแนนเสียง โดยมีผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น 1 ท่าน คือ นายชานนท์ คำเสียง ร่วมเป็นตัวแทนในการเข้าร่วมสังเกตการณ์การนับคะแนนเสียงดังกล่าว ร่วมกับ นางสาววิจิตรวัน ธนสมบัติไพศาล ตัวแทนจาก บริษัท วีระวงค์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในการเสนอวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 7 ต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ของบริษัทฯ อยู่ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

- 1) วาระที่ 3 ถึงวาระที่ 7 ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ก่อนนำเสนอวาระดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากบริษัทฯ มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ UV (ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 UV ถือหุ้นบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 55.73)

ทั้งนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ UV ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558 เวลา 10:00 น. ได้มีมติอนุมัติวาระต่างๆ ข้างต้นแล้ว ก่อนที่บริษัทฯ จะนำเสนอวาระต่างๆ ดังกล่าวต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- 2) ในการเสนอวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณา เนื่องจากวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 เป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน และเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น ในการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 ดังกล่าว หากมีวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น จะถือว่าวาระอื่นๆ ซึ่งมีความเกี่ยวเนื่องกัน และเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันที่ได้รับการอนุมัติแล้วเป็นอันยกเลิก และจะไม่มีการพิจารณาวาระอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน และเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน กับวาระซึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น
- 3) หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 บริษัทฯ จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติวาระที่ 7 ต่อไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 แต่ไม่อนุมัติวาระที่ 7 บริษัทฯ จะยังคงดำเนินการตามวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

ก่อนเริ่มการประชุม นายสถาพร ผังนรินทร์ ผู้ถือหุ้น ได้เสนอว่า เนื่องจากบางวาระ ไม่จำเป็นต้องให้ที่ปรึกษาต่างๆ และบุคคลอื่นเข้าร่วมการประชุมด้วย จึงเห็นควรเสนอให้ที่ปรึกษาต่างๆ เข้าร่วมการประชุมเฉพาะวาระที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ในการนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากวาระหลักของการประชุมในวันนี้จำเป็นต้องมีที่ปรึกษา และบุคคลอื่นเข้าร่วมการประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดในวาระต่างๆ รวมถึงการตอบข้อซักถามต่อผู้ถือหุ้น ดังนั้น จึงได้ขอให้ที่ปรึกษาเข้าร่วมการประชุมตั้งแต่ต้น อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่างๆ กรรมการผู้ที่มีส่วนได้เสียในวาระที่เกี่ยวข้อง จะออกจากห้องประชุม ในช่วงที่มีการพิจารณาลงคะแนนเสียง

ต่อจากนั้น ประธานฯ ได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ครั้งที่ 22 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ครั้งที่ 22 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558 ให้ที่ประชุมรับทราบ โดยรายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมดังกล่าว ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้แล้ว

จากนั้นประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือมีความเห็นเกี่ยวกับวาระนี้หรือไม่ เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ครั้งที่ 22 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558

ในการนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ครั้งที่ 22 ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	231 ราย	1,263,108,853 เสียง	99.99975
ไม่เห็นด้วย	0 ราย	0 เสียง	0.00000
งดออกเสียง	1 ราย	3,200 เสียง	0.00025
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		1,263,112,053 เสียง	

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ

ประธานฯ ได้ชี้แจงการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ ให้ที่ประชุมรับทราบว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558 ในอัตรา 0.05 บาท ต่อหุ้น รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น 81,900,950.15 บาท โดยกำหนดให้วันที่ 23 พฤศจิกายน 2558 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล (Record Date) และวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล ตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 3 ธันวาคม 2558

จากนั้นประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือมีความเห็นเกี่ยวกับวาระนี้หรือไม่ เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมรับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ ดังกล่าว

ในการนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระนี้เป็นเรื่องที่ยังไม่จำเป็นต้องมีการลงมติที่ประชุมรับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ

ก่อนเริ่มการประชุมในวาระที่ 3 ประธานฯ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 เป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน และเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน หากมีวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น จะถือว่าวาระอื่นๆ ซึ่งมีความเกี่ยวเนื่องกัน และเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันที่ได้รับการอนุมัติแล้วเป็นอันยกเลิก และจะไม่มีมติพิจารณาวาระอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน และเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน กับวาระซึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ดังนั้น ในการเสนอวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 ต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ บริษัทฯ จะเสนอเนื้อหาของวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 ทุกวาระให้ครบถ้วนก่อน

นอกจากนี้ ประธานฯ ชี้แจงว่า ในการพิจารณาวันที่ 3 ถึง วันที่ 7 มีกรรมการที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระดังกล่าว รวม 4 ท่าน คือ นายปณต สิริวัฒนภักดี นายสุภาพ สิริวัฒนภักดี นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร โดยในระหว่างที่มีการชี้แจงรายละเอียดของทั้ง 4 วาระ กรรมการทั้ง 4 ท่าน จะอยู่ในห้องประชุม และจะขออนุญาตออกจากห้องประชุม เมื่อถึงช่วงที่มีการพิจารณาลงคะแนนเสียง ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงคะแนนเสียงวาระที่ 3 ถึง วันที่ 7 เสร็จสิ้นลงแล้ว บริษัทฯ จะเชิญกรรมการทั้ง 4 ท่านกลับเข้าสู่การประชุมต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการประกอบการพิจารณาในวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 7 ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายธนพล ศิริธนชัย กรรมการและประธานอำนวยการ นำเสนอรายละเอียดภาพรวมของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558 พร้อมทั้งข้อมูลสรุปของกลุ่ม Frasers Centrepoint Limited (“FCL”) ซึ่งเป็นนักลงทุนที่บริษัทฯ ประสงค์จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้ในครั้งนี้อย่างไร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

นายธนพล ศิริธนชัย กรรมการและประธานอำนวยการ นำเสนอรายละเอียดภาพรวมของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- บริษัทฯ มีธุรกิจหลัก 2 ประเภท ได้แก่ โครงการเชิงพาณิชย์ (Commercial Project) และโครงการที่อยู่อาศัย (Resident Project) ในส่วนที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก ได้แก่ ที่ดินจัดสรร รีสอร์ท และสนามกอล์ฟ
- สรุปสาระสำคัญของงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558 มีดังนี้
 - ผลประกอบการของการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไร 361 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้มีการคาดการณ์เป้าหมายของผลประกอบการสิ้นปีไว้ โดยบริษัทฯ มั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการให้เป็นไปตามแผนได้
- สรุปรายละเอียดธุรกิจโครงการเชิงพาณิชย์
 - ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีธุรกิจโครงการเชิงพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสาทร สแควร์ และอาคารซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยมหาดเล็กหลวง และโครงการ FYI CENTER ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 4 ซึ่งได้เริ่มโครงการตั้งแต่เดือนเมษายน 2557 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในสิ้นปีนี้ ปัจจุบันโครงการนี้ปล่อยเช่าได้ประมาณ 50% แล้ว
- สรุปรายละเอียดธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย
 - ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ขยายโครงการที่อยู่อาศัย ภายใต้แบรนด์ต่างๆ หลายโครงการ ซึ่งมีราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 2-10 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกระดับ และตั้งอยู่ในทำเลต่างๆ ทั่วกรุงเทพมหานคร
 - บริษัทฯ จะมีการปรับโครงสร้างเงินทุน โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ดังนั้น เพื่อตอบสนองเป้าหมายดังกล่าวของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้หาผู้ร่วมทุนใน

ลักษณะของ Strategic Partner ที่มีความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้บริษัทฯ เติบโตได้ตามเป้าหมาย และเห็นควรออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 685,700,997 หุ้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ในราคาหุ้นละ 7.25 บาท รวมมูลค่า 4,971,332,228.25 บาท ทั้งนี้ FPHT เป็นบริษัทย่อยของ FCL โดยที่ FCL เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ซึ่งมีประสบการณ์หลากหลายด้านการลงทุน ทั้งในรูปแบบ Residential Commercial และ Retail Business รวมทั้ง Asset Management นอกจากนี้ FCL ยังมีความเชี่ยวชาญในด้านการบริหารกองทุน Trust และ REIT ซึ่งบริหารจัดการทั้ง Retail Commercial Office Building และ Hospitality ซึ่งจะสามารถมาเสริมศักยภาพของบริษัทฯ ในการจัดตั้ง และการบริหารผลตอบแทนของ REIT ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ FCL ได้มีการขยายการลงทุนไม่เฉพาะในแถบทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ แต่ยังขยายธุรกิจไปยังหลายประเทศทั่วโลก (Global Company) และ FCL ยังมีความพร้อมในด้านเงินทุนที่จะมาช่วยสนับสนุนโครงการของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ นายธนพล ศิริธรชัย กรรมการและประธานอำนวยการ ได้นำเสนอ Presentation เกี่ยวกับข้อมูลสรุปของ FCL ให้แก่ผู้ถือหุ้นได้รับทราบ สรุปได้ดังนี้

- FCL เป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ประกอบกิจการด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศแบบครบวงจร และเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในอันดับต้นของประเทศสิงคโปร์
- ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 FCL มีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการ (Assets under Management) จำนวน 23,067 ล้านเหรียญสิงคโปร์ (ประมาณ 582,000 ล้านบาท) ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมูลค่ากว่า 10,650 ล้านเหรียญสิงคโปร์ (ประมาณ 268,800 ล้านบาท)
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ FCL แบ่งออกเป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่พักอาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โรงแรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม
- การดำเนินงานของ FCL ครอบคลุมภูมิภาคต่าง ๆ ทั่วโลก รวมกว่า 77 เมืองในแถบ เอเชีย ออสเตรเลีย และยุโรป และตะวันออกกลาง
- FCL ยังเป็นสปอนเซอร์ของ Trusts ซึ่งจดทะเบียนบนกระดานหลักในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ได้แก่ Frasers Centrepoint Trust Frasers Commercial Trust และ Frasers Hospitality Trust (อันประกอบด้วย Frasers Hospitality Real Estate Investment Trust และ Frasers Hospitality Business Trust)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการพิจารณาและอนุมัติรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงได้ทำการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินคือบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด มาร่วมพิจารณา จึงขอเรียนเชิญ นางสาว จิรยง อนุมานราชธน จากเจดี พาร์ทเนอร์ กล่าวอธิบายรายการเพิ่มเติม

นางสาวจิรยง อนุมานราชธน ที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด แจ้งให้ที่ประชุมทราบเกี่ยวกับรายละเอียดการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ รายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้

การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

- รายการที่บริษัทฯ จะเข้าทำคือ บริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 685,700,997 หุ้น (คิดเป็น 29.51% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังเพิ่มทุน) ในราคาหุ้นละ 7.25 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 4,971,332,228.25 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
- ที่มา และวัตถุประสงค์ของออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ คือ บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายขอบเขตการลงทุน และสร้างความเติบโตให้แก่บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยประสงค์จะเริ่มลงทุนในโครงการประเภทโครงการที่มีการใช้ประโยชน์ผสมผสาน (Mixed - Use) จากที่บริษัทฯ เน้นการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในแนวราบในปัจจุบัน เช่น การลงทุนในโครงการ FYI CENTER – For Your Inspiration Workplace ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ที่มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงาน และโรงแรม รวมถึงมีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่หมอน 21-22 (พื้นที่บริเวณหัวมุมสี่แยกสามย่าน ผังตรงข้ามกับอาคารจัตุรัสจามจุรี) (“โครงการสามย่าน”) ดังนั้น บริษัทฯ จึงจะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวมาลงทุนในโครงการต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น รวมถึงนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการในปัจจุบันของบริษัทฯ
- การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เป็นการออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด คือ FPHT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัทฯ
- เหตุผลในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กลุ่ม FCL มีดังนี้
 - 1) กลุ่ม FCL เป็นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลายทวีปทั่วโลก รวมถึงมีความพร้อมด้านเงินทุน
 - 2) เป็นการประสานความร่วมมือทางธุรกิจ เช่น ความรู้เทคโนโลยีการพัฒนาโครงการ เครือข่ายทางธุรกิจ โดย FCL จะส่งผู้บริหารหรือพนักงานที่มีประสบการณ์มาเข้าร่วมประชุมในฐานะฝ่ายจัดการของบริษัทฯ
- ในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และการเข้าทำรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ มีเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังนี้

การเข้าทำรายการต่างๆ ดังต่อไปนี้ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย เนื่องจากบริษัทฯ มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ UV (ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 UV ถือหุ้นบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 55.73)

- 1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- 2) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด คือ FPHT ซึ่งเป็นบริษัทย่อย FCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัทฯ
- 3) การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ให้แก่ FPHT

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด จะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ด้วย

ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ให้แก่ FPHT แล้ว FPHT ไม่ประสงค์จะลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะไม่เข้าร่วมลงทุนในโครงการสามย่านกับกลุ่มผู้ได้รับสิทธิ เนื่องจากบริษัทฯ จะมีเงินทุนไม่เพียงพอในการดำเนินการ

นอกจากนี้ ราคาเสนอขายดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาด โดย “ราคาตลาด” หมายถึง ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ย้อนหลังสิบห้าวันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนออวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือระหว่างวันที่ 15 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งจะเท่ากับ 7.03 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน www.setsmart.com ของตลาดหลักทรัพย์ฯ)

สำหรับประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT มีดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจของ FPHT
- 2) บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียนและเงินลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งโครงการปัจจุบันและอนาคต ส่งผลให้มีฐานะการเงินและสภาพคล่องมั่นคงขึ้น รวมทั้งมีความสามารถในการสร้างรายได้มากขึ้นในอนาคต โดยบริษัทฯ มีแผนการใช้จ่ายเงินจำนวน 4,971,332,228.25 บาท ที่ได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ดังนี้

การใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนให้แก่ FPHT จำนวน 4,971.33 ล้านบาท	มูลค่า (ล้านบาท)
1. ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและเป็นเงินทุนหมุนเวียน	2,000
2. พัฒนาโครงการอพวยไอ เซ็นเตอร์ ให้โครงการเสร็จสมบูรณ์พร้อมเปิดให้บริการ	1,000
3. ลงทุนโครงการสามย่าน (ตามสัดส่วนการถือหุ้น 49% ของบริษัทฯ ในบริษัทที่จะจัดตั้งใหม่)	1,960

- 3) บริษัทฯ สามารถระดมทุนในระยะเวลาดังนั้น ได้รับเงินทุนตามที่ต้องการ เทียบกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป ซึ่งมีขั้นตอนและใช้ระยะเวลายาวนานกว่า มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการมากกว่า อีกทั้งการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป หรือแก่ผู้ถือหุ้นเดิมมีความไม่แน่นอนเรื่องจำนวนเงินที่จะได้รับ
- 4) ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน 7.25 บาทต่อหุ้น มีความเหมาะสม โดยเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาด (7.03 บาท) และราคาที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ (6.75 – 7.21 บาท)



การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ FPHT ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นด้านสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) และส่วนแบ่งกำไร (Earning Dilution) ลดลง 29.51% อย่างไรก็ตามก็ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution) เนื่องจากราคาเสนอขายที่ 7.25 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วัน ก่อนวันประชุมคณะกรรมการที่ 7.03 บาทต่อหุ้น

เนื่องจาก FPHT ซึ่งได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในวาระนี้ เป็นบริษัทย่อยของ FCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดังกล่าว จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**”) ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 62.74 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

เมื่อพิจารณาขนาดรายการรวมกับรายการเกี่ยวข้องกันรายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ การขายที่ดินเปล่าอำเภอบ้านโป่ง จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งมีขนาดรายการร้อยละ 1.65 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และรายการเกี่ยวข้องกันรายการอื่นซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งนี้ จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 อันได้แก่ การเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน มูลค่าเงินลงทุนในสัดส่วนของบริษัทฯ ประมาณ 1,960 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 24.74 (รายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าว ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน) รายการเกี่ยวข้องกันทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 89.13 ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

- 1) เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นางสาวจิรยง อนุমানราชชน ที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ซึ่งแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่ โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 6** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้

นางสาวจิริยง อนุมานราชธน ที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามที่ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 685,700,997 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท ให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT จะทำให้ FPHT ได้มาซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 29.51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุน) ซึ่งข้ามร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุน) ส่งผลให้ FPHT มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ประกอบกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ตาม FPHT ได้แจ้งบริษัทฯ ว่า FPHT ไม่ประสงค์ที่จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ และมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 36/2546 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (“Whitewash”) โดย FPHT จะได้รับการผ่อนผันต่อเมื่อที่ประชุมของบริษัทฯ และ UV มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ FPHT และอนุมัติยินยอมให้ FPHT ไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ UV ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าว FPHT ไม่ประสงค์จะลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะไม่เข้าร่วมลงทุนในโครงการสามย่านกับกลุ่มผู้ได้รับสิทธิ ดังรายละเอียดที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไปในวาระที่ 7 เนื่องจากบริษัทฯ จะมีเงินทุนไม่เพียงพอในการดำเนินการ

ทั้งนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ UV ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2558 เวลา 10:00 น. ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุน การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ข้างต้นแล้ว ก่อนที่บริษัทฯ จะนำเสนอวาระต่างๆ ดังกล่าวต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ในการนี้บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นายทวี ทวีแสงสกุลไทย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จาก บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัทสு ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด ได้นำเสนอรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความเหมาะสมของการทำรายการ

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด มีข้อดีและข้อเสีย ดังนี้

ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ

ข้อดี

- 1) เป็นการเพิ่มขีดความสามารถและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทฯ เนื่องจาก FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร รวมถึงมีความพร้อมด้านเงินทุน
- 2) บริษัทฯ จะได้รับเงินลงทุนในการขยายธุรกิจสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงเงินลงทุนในโครงการสามย่านที่จะช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ
- 3) ทำให้บริษัทฯ ระดมทุนได้ในระยะเวลาอันสั้นและได้รับเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการ เมื่อเปรียบเทียบกับ การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป ซึ่งมีขั้นตอนและใช้เวลานานกว่า
- 4) ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ มั่นคงขึ้น โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนลดลงจาก 1.8 เท่าเป็น 1.09 เท่า คำนวณจากข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

ข้อเสีย

- 1) FPHT จะมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 29.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกชำระแล้วและมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งมากกว่าร้อยละ 25 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด ทำให้ FPHT สามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอมติที่สำคัญจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด
 - ผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 29.51
 - ผลกระทบด้านการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) เท่ากับร้อยละ 29.51
 - ไม่มีผลกระทบด้านการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

ข้อดีและข้อเสียในการไม่เข้าทำรายการ

ข้อดี

- 1) ไม่มีผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงและส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้น (Control and Earning Dilution Effect)
- 2) FPHT จะไม่สามารถใช้สิทธิคัดค้านหรือไม่สนับสนุนในวาระพิเศษและ/หรือวาระสำคัญต่างๆ ของบริษัทฯ ได้ง่าย

ข้อเสีย

- 1) บริษัทฯ จำเป็นต้องหาเงินจากแหล่งเงินทุนอื่น ซึ่งอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการเพิ่มทุนและมีผลกระทบต่อแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- 2) การระดมทุนจากแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงิน หนี้โดยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ จะทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น มีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญา รวมถึงจะต้องจ่ายชำระเงินตามกำหนด
- 3) หากบริษัทฯ ระดมทุนไม่ได้ก็จะเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการสามย่าน

เนื่องจากข้อดีจากการเข้าทำรายการมีมากกว่าข้อเสีย ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม

ความเหมาะสมของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีข้อดีและข้อเสีย ดังนี้

ข้อดี

- 1) FCL เป็นผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำระดับภูมิภาคเอเชีย ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในเมืองศูนย์กลางเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และชุมชนที่สำคัญในหลายทวีปทั่วโลก
- 2) เปิดโอกาสให้บริษัทฯ และ FCL ประสานความร่วมมือทางธุรกิจในด้านต่างๆ ระหว่างกัน เช่น ความรู้เทคโนโลยีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ฐานลูกค้า เครือข่ายทางธุรกิจ ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถการแข่งขันของบริษัทฯ ในอนาคต

ข้อเสีย

- 1) การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อันได้แก่ FCL ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี อาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่ออำนาจการต่อรองในการเจรจาและเงื่อนไขต่างๆ ในการจัดสรรหุ้นสามัญจากการเพิ่มทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถออกเสียงเพื่อลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ
- 2) จากการที่ FCL ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงทางธุรกิจ เช่น ในอนาคต FCL อาจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทเอง ซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันกับบริษัทฯ โดยตรง เป็นต้น

เนื่องจากการเข้าทำรายการกับ FPHT จะส่งผลดีต่อบริษัทฯ มากกว่าข้อเสีย ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม

ความเหมาะสมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ 5 วิธี โดยมีรายละเอียดดังนี้

วิธีการประเมินราคาหุ้น	ราคาประเมิน โดย IFA (บาทต่อหุ้น)	ราคาเสนอขาย. (บาทต่อหุ้น)	ต่ำกว่า/สูงกว่า ราคาเสนอขายหุ้น
1. วิธีมูลค่าตามตลาดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	6.65-6.97	7.25	ต่ำกว่าร้อยละ 8.3-3.9
2. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	4.83	7.25	ต่ำกว่าร้อยละ 33.4
3. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี	6.53	7.25	ต่ำกว่าร้อยละ 10.0
4. วิธีเปรียบเทียบกับกลุ่มบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน			
4.1 วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (P/BV)	5.36-7.02	7.25	ต่ำกว่าร้อยละ 26.1-3.2
4.2 วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E)	0.97-1.07	7.25	ต่ำกว่าร้อยละ 86.6-85.2
5. วิธีรวมส่วนกิจการ	6.55-7.15	7.25	ต่ำกว่าร้อยละ 9.7-1.4

ในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีรวมส่วนของกิจการ เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าหุ้นที่สามารถสะท้อนถึงแผนการพัฒนาโครงการ แผนการขาย ตลอดจนความสามารถในการทำกำไรในอนาคต ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลแผนการพัฒนาโครงการ และแผนการขาย ตลอดจนข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ โดยมูลค่าหุ้นสามัญที่คำนวณได้อยู่ระหว่าง 6.55 – 7.15 บาทต่อหุ้น (หลังปรับปรุงการจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.05 บาท)

ดังนั้น เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ FPHT ในราคา 7.25 บาทต่อหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นสูงกว่าช่วงราคาที่ยอมรับโดยวิธีรวมส่วนของกิจการ

 สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวนี้เหมาะสม เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 4,971,332,228.25 ล้านบาท ช่วยให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพื่อนำไปใช้ลงทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และ ลงทุนในโครงการสามย่าน รวมถึงเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ
- 2) ราคาเสนอขายหุ้นให้แก่ FPHT ที่ 7.25 บาทต่อหุ้นนั้นอยู่ระหว่างราคาประเมินด้วยวิธีรวมส่วนของกิจการระหว่าง 6.55 – 7.15 บาทต่อหุ้น อีกทั้งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาด (ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท) ซึ่งเท่ากับ 7.03 บาทต่อหุ้น
- 3) เมื่อพิจารณาข้อดีข้อเสียของการทำรายการดังกล่าว ทางที่ปรึกษามีความเห็นว่าประโยชน์ที่จะได้รับจากการทำรายการนั้นมีมากกว่าการไม่ทำรายการ

จากข้อพิจารณาต่างๆ ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT จำนวน 685,700,997 หุ้น ในราคา 7.25 บาทต่อหุ้น มีความสมเหตุสมผลและเป็นราคายุติธรรม ซึ่งจะส่งผลดีต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มากกว่าผลเสีย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT

การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash)

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวนั้นเหมาะสม เนื่องจากการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นเงื่อนไขสำคัญของการเข้าลงทุนของ FPHT ซึ่งจะทำให้เงื่อนไขของรายการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ สมบูรณ์ และทำให้การระดมทุนสำเร็จ บริษัทฯ สามารถนำเงินลงทุนมาใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและโครงการเชิงพาณิชย์กรรม และเพื่อเป็นเงินทุนในการลงทุนโครงการสามย่านได้
- การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ มีความสมเหตุสมผล ซึ่งจะทำให้การระดมทุนจาก FPHT สำเร็จ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามเอกสารแนบ 7

เมื่อบริษัทฯ ได้นำเสนอรายละเอียดของวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือมีความเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 หรือไม่

มีผู้ถือหุ้นสอบถามรายละเอียดของวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

- นายสถาพร ผังนิรันดร์:** สอบถามถึงความเห็นของการที่กลุ่ม FCL เข้ามาร่วมลงทุนกับบริษัทฯ จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไร

นายอุเทน โลหะชิตพิทักษ์: สำหรับประโยชน์ต่อบริษัทฯ นั้น กลุ่ม FCL จะเข้ามาช่วยเสริมเสริมศักยภาพการเติบโตในอนาคตของบริษัทฯ โดยอาศัยประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในต่างประเทศของกลุ่ม FCL ซึ่งจะมุ่งหวังผลประโยชน์ในระยะยาว

- นายสถาพร ผังนิรันดร์:** ในเรื่องของการลงทุนบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ คาดว่าจะมี Gross Margin ประมาณเท่าไร

นายปณต สิริวัฒนภักดี: บริษัทฯ เชื่อว่ากลุ่ม FCL จะเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ โดยกลุ่ม FCL ได้พิจารณาถึงการลงทุนในระยะยาว ส่วนในเรื่อง Gross Marginของบริษัทฯ บริษัทฯ คงยังไม่สามารถให้คำตอบได้ในขณะนี้ นอกจากนี้กลุ่ม FCL ได้มองเห็นศักยภาพของบริษัทฯ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทุกคน

- **ลินโชค พิริโยทัยสกุล:** เหตุใดกลุ่ม FCL จึงตัดสินใจซื้อหุ้นของบริษัท ในราคา 7.25 บาท เนื่องจากการคำนวณราคาหุ้นที่ขายให้กับกลุ่ม FCL นั้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาด

ประธานฯ: หากกลุ่ม FCL ตกลงเห็นด้วยกับราคาดังกล่าว ก็เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และทุกฝ่าย

- **นายสถาพร ผังนิรันดร์:** อยากทราบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า เนื่องจากกลุ่ม FCL ต้องการซื้อหุ้นถึงร้อยละ 29.51 และแม้ว่าจะซื้อในราคาสูงกว่าราคาตลาด แต่ส่วนตัวเห็นว่าถ้าต้องการเข้าถือหุ้นถึงร้อยละ 29.51 และเข้าซื้อในตลาด ราคาหุ้นที่สามารถซื้อได้ อาจต้องซื้อในราคาที่สูงมากกว่านี้ โดยอาจถึง 10 บาทก็เป็นได้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาประเด็นนี้ด้วยหรือไม่

นายทวิ ทวีแสงสกุลไทย: ในการประเมินมูลค่าหุ้นนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีการประเมินซึ่งเป็นวิธีการทั่วไป และเป็นการประเมินราคาตามหลักวิชาชีพ (Professional Basis) โดยใช้วิธี Discounted Cash Flow (DCF) ซึ่งเป็นวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมที่สุด โดยจะสะท้อนถึงมูลค่าของโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และกรณีของกลุ่ม FCL จะเข้ามาเป็น Strategic Partner โดยไม่มีแนวคิดที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายของบริษัทฯ นั้น จึงมองว่ากลุ่ม FCL จะเข้ามาเป็น Strategic Partner มากกว่าการเข้ามาครอบงำกิจการ (Take Over)

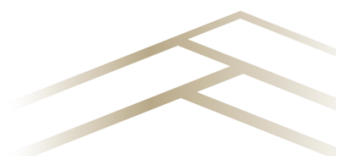
นายปณต สิริวัฒนภักดี: ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่าการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ทุนเป็นเรื่องสำคัญ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ได้ใช้วิธีการประเมินมูลค่าของหุ้นอย่างดีที่สุดแล้ว และทางกลุ่ม FCL ก็ยอมรับว่าเป็นราคายุติธรรม (Fair Value) และเป็นราคาที่เหมาะสมต่อนักลงทุน

- **นางสุดใจ วุฒิสักดิ์ศิลป์:** สำหรับราคาหุ้นของบริษัท ที่กลุ่ม FCL เข้ามาซื้อนั้น อาจเป็นกรณีที่บริษัทฯ ปรับราคาหุ้นให้ต่ำลงเพื่อให้กลุ่ม FCL เข้ามาซื้อได้ใช่หรือไม่ เนื่องจากปริมาณหุ้นที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ นั้นมีจำนวนไม่มาก

นายปณต สิริวัฒนภักดี: ขอเรียนว่าคงไม่มีใครสามารถประเมินสถานการณ์ตลาดหุ้นของไทยได้ การประเมินมูลค่าหุ้นนั้น เราประเมินตามศักยภาพของธุรกิจในปัจจุบัน ซึ่งทางกลุ่ม FCL มองเห็นศักยภาพของบริษัทฯ และบริษัทฯ ก็คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกคนว่าจะไม่เสียประโยชน์อะไรจากการซื้อหุ้นในครั้งนี้ อีกทั้งยังเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ การเติบโตขององค์กร และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทุกคน

- **นายวิฑูรย์ พิภพประยูร:** การทำ Whitewash ในกรณีส่วนใหญ่จะกระทำโดยไม่ตั้งใจ เช่น บริษัทมีการเพิ่มทุนแล้วสัดส่วนเปลี่ยนแปลง หรือการใช้สิทธิแปลงสภาพ Warrant แต่กรณีของบริษัทฯ อยากสอบถามว่าเพราะเหตุใดจึงมีการซื้อขายที่ต้องทำการขอ Whitewash

นางสาวจรรย์ อนุমানราชธน: ในเรื่องกฎการทำ Whitewash นั้น ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 36/2546 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (Whitewash) การซื้อหุ้นซึ่งข้ามจุดร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุน) จะต้องมีการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ซึ่งหากผู้ซื้อหุ้นข้ามจุดร้อยละ 25 ดังกล่าว ไม่ประสงค์จะทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ก็สามารถขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดย Whitewash ได้ การดำเนินการของกลุ่ม FCL ในการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการจึงสามารถกระทำได้ตามปกติโดยไม่ขัดต่อกฎหมาย



นายวิฑิตพงศ์ ไสภณอุดมพร: ทำไมกลุ่ม FCL จึงไม่ซื้อหุ้นบริษัท เพียงร้อยละ 24.99 ทำไมต้องซื้อถึงร้อยละ 29.51 ทำให้ข้ามจุดและต้องมีการขออนุมัติทำ Whitewash เพราะจริงๆ แล้วบริษัท อยู่ในตลาดทุน เรื่องหุ้นจึงไม่น่าจะเป็นปัญหาสำคัญ

นางสาวจिरยง อนุมานราชธน: เท่าที่สอบถามจากกลุ่ม FCL ได้รับทราบว่ามีงบประมาณในการลงทุนแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดเป็นสกุลเงินดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งกลุ่ม FCL ได้แจ้งความประสงค์ในการลงทุนว่าจะลงทุนซื้อหุ้นตามงบประมาณนี้ โดยก่อนจะตกลงที่จะลงทุนกันนั้น ได้มีการเจรจากันหลายครั้ง เพื่อให้ได้ราคาที่ดีและอยู่ในวงเงินที่กำหนด ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าการลงทุนนั้นไม่ได้ดูที่สัดส่วนการถือหุ้นเป็นเกณฑ์ แต่จะพิจารณาถึงงบประมาณและราคายุติธรรมเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม หากกลุ่ม FCL จะซื้อหุ้นเพียงร้อยละ 24.99 ตามที่ผู้ถือหุ้นสอบถาม อาจมีข้อสงสัยได้ว่าเป็นการหลีกเลี่ยงการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์หรือไม่ ซึ่งเป็นการดำเนินการที่ไม่เหมาะสมมากกว่า

ทั้งนี้ ภายหลังจากกลุ่ม FCL โดย FPHT เข้าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แล้ว FPHT จะถูกสั่งห้ามขายหุ้นจำนวนดังกล่าวภายในระยะเวลา 12 เดือน (Silent Period) หรือไม่ ขึ้นอยู่กับว่า ในวันที่บริษัท ยื่นขอให้ตลาดหลักทรัพย์ รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนนั้น ราคา 7.25 บาท ซึ่งเป็นราคาเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดย FPHT ถือเป็นราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นของบริษัท หรือไม่ หากราคาดังกล่าว (7.25 บาท) เป็นราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด FPHT จะถูกสั่งห้ามขายหุ้นจำนวนดังกล่าวภายในระยะเวลา 12 เดือน นับจากหุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ โดยภายหลังจากวันที่หุ้นในส่วนดังกล่าวทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน FPHT สามารถทยอยขายหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย

- **นายสถาพร ผังนิรันดร์:** หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ไม่อนุมัติวาระดังกล่าว จะเกิดผลอย่างไรกับบริษัท หากวาระหนึ่งวาระใดไม่ผ่าน จะมีผลให้วาระอื่นๆ ไม่ผ่านไปด้วยหรือไม่ กรณีดังกล่าวเสมือนเป็นการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นต้องอนุมัติ นอกจากนี้ การเข้ามาของกลุ่ม FCL ถึงร้อยละ 29.51 นั้น เกินกว่าร้อยละ 25 ก็สามารถใช้อิทธิพล Veto ในหลายกรณีได้ จึงขอทราบความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับประเด็นนี้

ประธานฯ: การที่บริษัท แจ้งว่าวาระใดเกี่ยวข้องกันอย่างไรนั้น เป็นการแจ้งให้ทราบ ซึ่งล้วนแต่เป็นผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณา โดยกรรมการทุกท่าน กรรมการอิสระ และที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระนั้นจะทำหน้าที่อย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น แต่อำนาจในการตัดสินใจทั้งหมดเป็นของผู้ถือหุ้น

นายชายน้อย เผื่อนโกสุม: ชี้แจงเสริมว่า การซื้อหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25 นั้นมีความสำคัญอยู่แล้ว โดยที่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะก็ได้พิจารณา และรับทราบเงื่อนไขตามกฎหมายเป็นอย่างดีสำหรับประเด็นดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัท มีความเห็นว่า FCL นั้นมาเพื่อช่วยเสริมให้บริษัท มีการเติบโตที่ก้าวหน้า โดยอาศัยประสบการณ์ และ Know-How ที่มีให้เป็นประโยชน์มากกว่า

นายปณต สิริวัฒนภักดี: กล่าวเสริมว่า หากผู้ถือหุ้นอนุมัติวาระดังกล่าว ทางบริษัทฯ ซึ่งมีคณะทำงานและผู้บริหารที่มีประสิทธิภาพ จะดำเนินการตามแผนการที่วางไว้ให้ดีที่สุดด้วยความทุ่มเทเพื่อความสำเร็จขององค์กร แต่หากผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติวาระ บริษัทฯ ก็ยังไม่สามารถบอกได้ว่าบริษัทฯ จะเป็นมีแผนการอย่างไรต่อไป

- นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา:** อยากทราบว่าใครเป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริงของกองทุนส่วนบุคคล Well Base Development Limited เนื่องจากกองทุนดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนมาก และจะมีผลกระทบต่อบริษัทฯ หรือไม่ อย่างไร

นายปณต สิริวัฒนภักดี: บริษัทฯ ได้สอบถามไปยังกองทุนดังกล่าว ซึ่งได้ยืนยันว่า ผู้ถือหุ้นของกองทุนไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

- นายสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา:** การที่กลุ่ม FCL กล่าวว่าจะไม่เข้ามาเปลี่ยนแปลงนโยบายในธุรกิจหลักอย่างมีนัยสำคัญและเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในบริษัทฯ แต่หากเกิดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่ออย่างไรต่อผู้ถือหุ้น

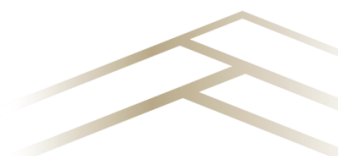
นางสาวจรรย์ อนุমানราชธน: การที่กลุ่ม FCL กล่าวว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนในการดำเนินธุรกิจหลักนั้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายในการที่ผู้ถือหุ้นที่จะเข้ามาซื้อหุ้นในบริษัทจดทะเบียนโดยขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ (ตามแบบ 247-7) ซึ่งจะชี้แจงถึงแนวคิด นโยบาย และเหตุผลในการเข้ามาลงทุน และผู้ขอผ่อนผันได้นำส่งแบบฟอร์มดังกล่าวให้สำนักงาน กสท. แล้ว นอกจากนี้ หากมีเหตุจำเป็นที่บริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือการดำเนินธุรกิจ วาระดังกล่าวจะต้องกลับเข้ามาผ่านความเห็นชอบและการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นอีกครั้งเสมอ

- นายฐิติพงศ์ ไสภณอุดมพร:** กลุ่ม FCL จะเข้ามาเป็น Strategic Partner กับบริษัทฯ เป็นระยะเวลาสั้นหรือไม่

นายอุเทน โลหิตพิทักษ์: ในการเข้าลงทุนร่วมลงทุนเป็น Partner กับบริษัทฯ ในครั้งนี้ ทางกลุ่ม FCL ยังมีได้คิดและพูดคุยกับบริษัทฯ ว่าร่วมทุนกันไปเป็นระยะเวลาสั้นเท่าไร แต่ในขั้นนี้ได้มีการหารือเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจร่วมกันต่อไปในอนาคตอย่างไร โดยกลุ่ม FCL จะพิจารณาทั้งแง่กลยุทธ์และยุทธศาสตร์ในการลงทุน และสร้างฐานระยะยาวในประเทศไทย

- นายฐิติพงศ์ ไสภณอุดมพร:** หากกลุ่ม FCL ไม่เข้ามายุ่งเกี่ยวกับการบริหารงานของบริษัทฯ แล้ว จะเกิดการผนึกกำลังของธุรกิจ (Synergy) ได้อย่างไร

นายธนพล ศิริธนชัย: แม้ว่าทางกลุ่ม FCL จะมิได้ส่งตัวแทนเข้ามาเป็นกรรมการของบริษัทฯ แต่ก็จะมีการประสานงานกับผู้บริหารระดับสูงเข้ามาถ่ายทอดมุมมองและประสบการณ์ ซึ่งจะเข้ามาช่วยสนับสนุนให้คณะทำงานของบริษัทฯ ซึ่งเป็นฝ่ายปฏิบัติการหลักให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น เช่น ในโครงการจัดตั้งกอง REIT นั้น อาจจะมีการตั้งคณะทำงานพิเศษของกลุ่ม FCL ขึ้นเพื่อมาให้คำปรึกษาแก่บริษัทฯ โดยเฉพาะหรือในโครงการอาคาร Commercial หรือ Residential ก็อาจให้คำปรึกษาเกี่ยวกับรูปแบบและเทคนิคใหม่ๆ เป็นต้น



นายโชติพัฒน์ พิษานนท์: กล่าวเสริมว่า การที่กลุ่ม FCL ได้เข้าไปลงทุนซื้อกิจการในหลายประเทศ ทั้งในประเทศออสเตรเลีย ประเทศเนเธอร์แลนด์ รวมถึงธุรกิจโรงแรมและ Service Apartment ในประเทศอังกฤษ กลุ่ม FCL ก็จะได้ถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์เหล่านั้นให้แก่บริษัทฯ ด้วย เช่น การดำเนินโครงการ FYI ของบริษัทฯ กลุ่ม FCL ก็จะสามารถแบ่งปันประสบการณ์เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นการฝึกกำลังของธุรกิจ (Synergy) ในรูปแบบหนึ่งที่เกิดขึ้น จะเห็นได้ว่ากลุ่ม FCL จะเข้ามาช่วยกันบริหารงานในระดับ Working Team มากกว่า

- **นายธारा ชลปราชญ์:** สำหรับการพิจารณาวาระที่ 5 และวาระที่ 6 ซึ่งเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนและการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) เหตุใด UV ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทฯ จึงไม่ถือเป็นผู้ถือหุ้นผู้มีส่วนได้เสีย

นางสาวจिरยง อนุমানราชธน: ในการลงคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV บจก. อเดลฟอส ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียของ UV ไม่สามารถออกเสียงลงคะแนนได้ ดังนั้น เสียงที่อนุมติในการประชุมผู้ถือหุ้นของ UV นั้น จึงเป็นเสียงบริสุทธิ์ ปราศจากผู้มีส่วนได้เสีย และไม่ว่าเสียงที่ UV ได้รับในการประชุมผู้ถือหุ้น UV จะเป็นอย่างไร จะอนุมัติหรือไม่ก็ตาม ผลการลงคะแนนที่ได้ถือเป็นการลงคะแนนเสียงบริสุทธิ์ที่สามารถนำมาคำนวณในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ เพื่อมิให้เป็นการตัดสิทธิเสียงของผู้ถือหุ้นรายย่อยของ UV ดังนั้น จึงไม่ถือว่า UV เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นของ UV ที่พิจารณาและลงคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของ UV ในรอบเข้าที่ผ่านมานั้นได้ลงคะแนนเสียงโดยชอบ และอนุมัติรายการนี้แล้ว

ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นได้ซักถาม หรือแสดงความเห็นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมลงมติวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 เป็นรายวาระแยกต่างหากจากกัน

ในการนี้ กรรมการที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระดังกล่าว รวม 4 ท่าน คือ นายปณต สิริวัฒนภักดี นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ได้ออกจากห้องประชุม ในช่วงที่มีการพิจารณาลงคะแนนเสียง

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 3,257,079,735.75 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,780,590,264.25 บาท เป็นจำนวน 11,037,670,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 685,700,997 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ในการนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่กรรมการของบริษัทฯ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน โดยกระทำการ หรือละเว้นการกระทำการใดอันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวและก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ บริษัทฯ สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนจากกรรมการคนนั้นได้ แต่หากบริษัทฯ ไม่เรียกหรือค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะแจ้งให้บริษัทฯ

ดำเนินการเรียกร้องได้ และหากบริษัทฯ ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้ง ผู้ถือหุ้นนั้นๆ สามารถฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ หากการกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดของกรรมการ อันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนนั้นเป็นเหตุให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ บริษัทฯ อาจฟ้องเรียกให้กรรมการรับผิดชอบในการส่งคืนประโยชน์ดังกล่าวแก่บริษัทฯ ได้ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ จะแจ้งให้บริษัทดำเนินการดังกล่าวได้ ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้งภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ถือหุ้นดังกล่าวสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและ มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	271 ราย	1,263,804,103 เสียง	99.80572
ไม่เห็นด้วย	2 ราย	2,450,100 เสียง	0.19349
งดออกเสียง	2 ราย	9,960 เสียง	0.00079
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		1,266,264,163 เสียง	

หมายเหตุ กรรมการที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระนี้ ทั้งหมด 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี (2) นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี (3) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และ (4) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ได้ออกจากห้องประชุมในช่วงที่มีการพิจารณาลงคะแนนเสียง

วาระที่ 4 พิจารณามติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ตามที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณามติในวาระที่ 3 ข้างต้น บริษัทฯ จำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่อง ทุนจดทะเบียน โดยให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน ทั้งนี้ เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาให้อนุมัติ ให้บุคคลที่คณะกรรมการมอบหมายในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำ เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน

“ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียน	11,037,670,000 บาท	(หนึ่งหมื่นหนึ่งพันสามสิบล้านเจ็ดพันหกแสนเจ็ดหมื่น บาท)
	แบ่งออกเป็น	2,323,720,000 หุ้น	(สองพันสามร้อยยี่สิบสามล้านเจ็ดแสนสองหมื่น หุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	4.75 บาท	(สี่บาทเจ็ดสิบบาทสตางค์)
	โดยแยกออกเป็น:		
	หุ้นสามัญ	2,323,720,000 หุ้น	(สองพันสามร้อยยี่สิบสามล้านเจ็ดแสนสองหมื่น หุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	- หุ้น	(-)”

ในการนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและ มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	272 ราย	1,263,810,863 เสียง	99.80626
ไม่เห็นด้วย	3 ราย	2,453,300 เสียง	0.19374
งดออกเสียง	0 ราย	0 เสียง	0.00000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		1,266,264,163 เสียง	

หมายเหตุ กรรมการที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระนี้ ทั้งหมด 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี (2) นายฐาปน สิริวัฒนภักดี (3) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และ (4) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ได้ออกจากห้องประชุมในช่วงที่มีการพิจารณาลงคะแนนเสียง

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในวาระที่ 3 ข้างต้น จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 685,700,997 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FCL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีราคาเสนอขายหุ้นละ 7.25 บาท รวมมูลค่าเท่ากับ 4,971,332,228.25 บาท โดยในการนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท (Share Subscription Agreement) กับ FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT สำหรับการดำเนินการดังกล่าว

นอกจากนี้ หากในวันที่ FPHT ชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ราคา 7.25 บาทต่อหุ้น หากราคาดังกล่าวต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ อาจเข้าเงื่อนไขตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (Share-based Payment) และอาจมีผลกระทบต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ จากการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งในการบันทึกบัญชีที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จะร่วมกันพิจารณาให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ ประธานฯ ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาขอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการที่ได้รับมอบหมาย หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจพิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เช่น (1) ระยะเวลาการเสนอขาย เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (2) การเข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสาร และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง ดำเนินการต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว และ (3) ดำเนินการและลงนามในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน รายงาน คำชี้แจง และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาตหรือขอผ่อนผัน เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและ มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	272 ราย	1,263,055,663 เสียง	99.74662
ไม่เห็นด้วย	4 ราย	3,208,500 เสียง	0.25338
งดออกเสียง	0 ราย	0 เสียง	0.00000
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		1,266,264,163 เสียง	

หมายเหตุ กรรมการที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระนี้ ทั้งหมด 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี (2) นายฐาปน สิริวัฒนภักดี (3) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และ (4) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ได้ออกจากห้องประชุมในช่วงที่มีการพิจารณาลงคะแนนเสียง

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ตามที่ FPHT ประสงค์จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ซึ่งแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่ โดยไม่ต้องทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 6** ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีความเห็นเกี่ยวกับการผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ดังนี้

(1) **เหตุผลและความจำเป็นในการเพิ่มทุนของบริษัทฯ**

เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนมาใช้เป็นเงินลงทุนในการขยายธุรกิจสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ของบริษัทฯ ในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการในปัจจุบันของบริษัทฯ

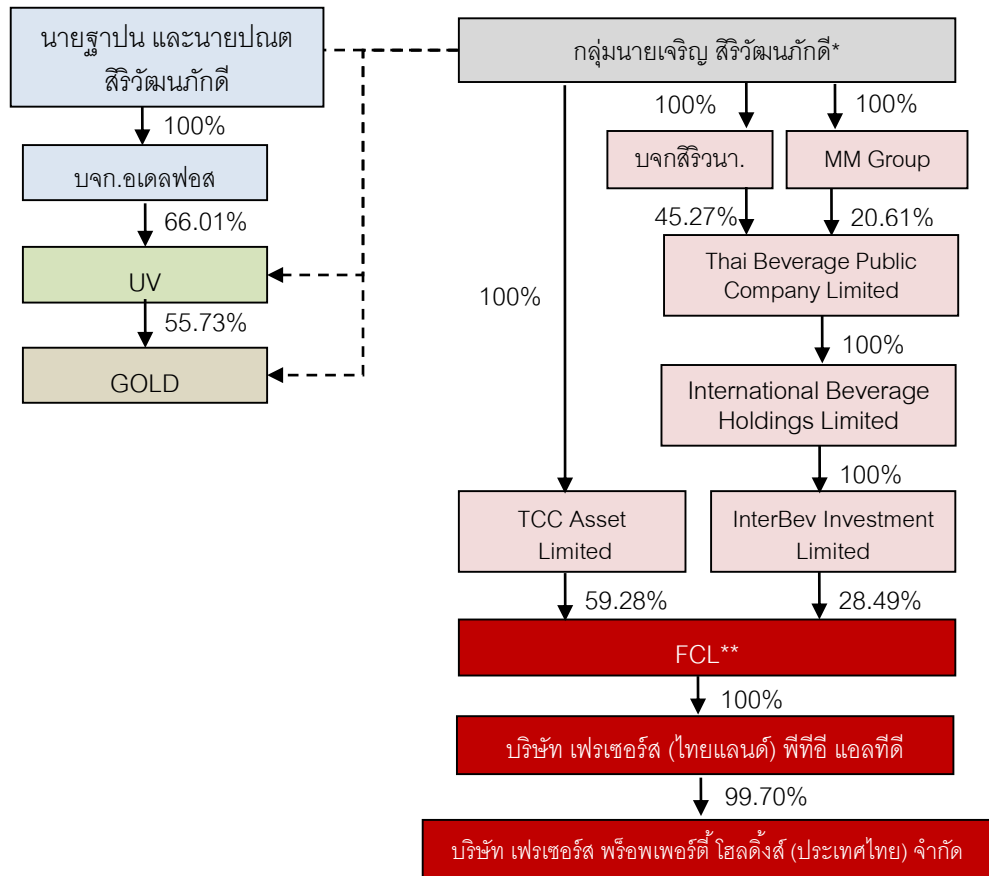
(2) **เหตุผลในการออกหลักทรัพย์เสนอขายให้แก่ FPHT**

เนื่องจาก FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลายทวีปทั่วโลก รวมถึงมีความพร้อมด้านเงินทุน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าถือหุ้นเพื่อร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจในการบริหารจัดการโครงการที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน (Mixed - Use) ที่บริษัทฯ มีแผนจะดำเนินการ ทั้งในส่วนของโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ประมาณเดือนมิถุนายน ปี 2559 และโครงการสามย่านที่จะมีการขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ และ FCL จะประสานความร่วมมือทางธุรกิจในด้านต่างๆ ระหว่างกัน เช่น ความรู้เทคโนโลยีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ฐานลูกค้า เครือข่ายทางธุรกิจ โดย FCL จะส่งผู้บริหารหรือพนักงานที่มีประสบการณ์มาเข้าร่วมประชุมหารือและแบ่งปันประสบการณ์ในฐานะฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถการแข่งขันของบริษัทฯ ในอนาคต

(3) **ความสัมพันธ์ระหว่าง FPHT กับบริษัทฯ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกัน**

FPHT เป็นบริษัทย่อยของ FCL โดย FCL เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดความสัมพันธ์ ดังนี้

- นายเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของ TCC Asset Limited (“TCCA”) และ InterBev Investment Limited (“IBIL”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ FCL ในปัจจุบัน (TCCA และ IBIL ถือหุ้นใน FCL ร้อยละ 59.28 และร้อยละ 28.49 ตามลำดับ) มีความสัมพันธ์เป็นญาติสนิทกับกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ (อันได้แก่ นายปณต สิริวัฒนภักดี นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี และนายโชติพัฒน์ พิษานนท์) โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้



หมายเหตุ * เป็นญาติสนิทกับกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD UV และบจก.อเดลฟอส

** เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์

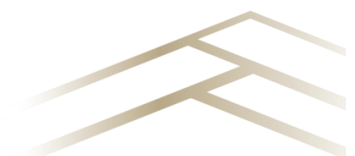
ที่มา : ข้อมูลโครงสร้างการถือหุ้นของ FCL มาจาก FCL

บริษัทฯ UV ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ FCL และ FPHT มีกรรมการร่วมกัน ดังนี้

ชื่อกรรมการ	FCL (บริษัทแม่ ของ FPHT)	FPHT (ผู้ขอผ่อน ผัน)	บริษัทฯ	UV (ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ)
นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี	-	-	✓	✓*
นายปณต สิริวัฒนภักดี	✓	-	✓*	✓*
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	✓	-	✓*	-
นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	✓	-	✓*	✓*

หมายเหตุ * กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันบริษัท

- (4) ประโยชน์หรือผลกระทบจากนโยบายหรือแผนการบริหารบริษัทฯ เนื่องจากการเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ โดย FPHT รวมทั้งความเป็นไปได้ของนโยบายหรือแผนการบริหารบริษัทฯ ดังกล่าว



FPHT ไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในวัตถุประสงค์หลัก นโยบาย หรือแผนการประกอบธุรกิจของกิจการและบริษัทย่อย ทั้งด้านการขยายการลงทุน การปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร หรือการจ้างงาน การปรับโครงสร้างทางการเงิน รวมทั้ง ไม่มีแผนที่จะให้กิจการและบริษัทย่อยจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกิจการและบริษัทย่อย นอกเหนือไปจากแผนการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้แล้วหรืออยู่ในระหว่างการพิจารณา ยกตัวอย่างเช่น โครงการพานอรามา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ และโครงการโกลเด้น วิลเลจ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง รวมถึงโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งจะให้เช่าช่วงแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) เมื่อการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- (5) ความเห็นที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นว่าควรหรือไม่ควรอนุมัติให้ FPHT ได้หลักทรัพย์ที่ออกใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ พร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติให้ FPHT ได้หลักทรัพย์ที่ออกใหม่ในสัดส่วนร้อยละ 29.51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุน) เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในหลายทวีปทั่วโลก รวมถึงมีความพร้อมด้านเงินทุน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าถือหุ้นเพื่อร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจในการบริหารจัดการโครงการที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน (Mixed - Use) ที่บริษัทฯ มีแผนจะดำเนินการ รวมถึงบริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนมาใช้เป็นเงินลงทุนในการขยายธุรกิจสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในอนาคต โดยภายใน 12 เดือนนับจาก FPHT ได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ FCL ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ FPHT ไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในวัตถุประสงค์หรือนโยบายหลักในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเว้นแต่เป็นการปรับเปลี่ยนเพื่อเป็นการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินการ เพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน หรือเพื่อให้เหมาะสมกับภาวะธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกิจการและบริษัทย่อยเป็นสำคัญ

ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและ มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	271 ราย	1,260,675,663 เสียง	99.55866
ไม่เห็นด้วย	4 ราย	3,208,500 เสียง	0.25338
งดออกเสียง	1 ราย	2,380,000 เสียง	0.18795
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		1,266,264,163 เสียง	

หมายเหตุ กรรมการที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระนี้ ทั้งหมด 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี (2) นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี (3) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และ (4) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ได้ออกจากห้องประชุมในช่วงที่มีการพิจารณาลงคะแนนเสียง

ภายหลังจากการลงคะแนนเสียงวาระที่ 3 ถึง วาระที่ 6 เสร็จสิ้นลงแล้ว บริษัทฯ ได้เชิญกรรมการทั้ง 4 ท่าน คือ นายปณต สิริวัฒนภักดี นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร กลับเข้าห้องประชุม

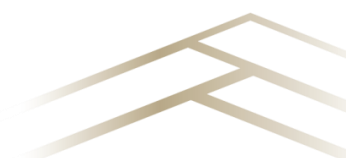
วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายธนพล ศิริธนชัย กรรมการและประธานอำนวยการ และนางสาวจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัท เจดี พาร์ตเนอร์ จำกัด เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน ซึ่งรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบที่เกี่ยวข้องกับการรายการดังกล่าว ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้

นายธนพล ศิริธนชัย กรรมการและประธานอำนวยการ และนางสาวจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัท เจดี พาร์ตเนอร์ จำกัด ชี้แจงต่อที่ประชุม ดังนี้

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน (พื้นที่บริเวณห้วมุมสี่แยกสามย่าน ฝั่งตรงข้ามกับ อาคารจัตุรัสจามจุรี) โดยมีมูลค่าผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการรวมประมาณ 13,000 ล้านบาท โดยการร่วมทุนกับบริษัท ทิพย์พัฒน์ อาร์เซต จำกัด และ/หรือบริษัทในกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ได้รับสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ด้วยการเข้าลงทุนในบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่

กลุ่มผู้ได้รับสิทธิจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00 และบริษัทฯ จะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ โดยมูลค่าเงินลงทุนในส่วนของบริษัทฯ รวมประมาณ 1,960 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เป็นผู้ มีอำนาจควบคุมจากโครงสร้างกรรมการ และเป็นทีมงานที่จะเป็นผู้ดำเนินโครงการ



เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

- 1) การเข้าทำรายการต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย เนื่องจากบริษัทฯ มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ UV (ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 UV ถือหุ้นบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 55.73)
- 2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ FPHT และการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ UV โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ FPHT จะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 4) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจะต้องยินยอมให้กลุ่มผู้ได้รับสิทธิและบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ร่วมกันเป็นผู้พัฒนาและดำเนินการโครงการสามย่าน

ประโยชน์และผลกระทบของการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน มีดังนี้

ประโยชน์และข้อดีของการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน

- 1) เป็นการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และมีทำเลที่ดี ส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน
- 2) เป็นการเพิ่มสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้ระยะยาวต่อเนื่องไปในอนาคต เพิ่มรายได้เข้าพื้นที่และการให้บริการ
- 3) เป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ ที่จะเติบโตเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำครอบคลุมทั้งในส่วนของที่อยู่อาศัยและอาคารในเชิงพาณิชย์กรรม
- 4) บริษัทฯ จะมีผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมีอัตราผลตอบแทน (IRR) ~ร้อยละ 10.5 -11.5 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเป้าหมายที่ตั้งไว้ และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9 ปี (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง)

ผลกระทบและความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน

บริษัทฯ มีความเสี่ยงกรณีที่ผลการดำเนินการของโครงการไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งเป็นลักษณะปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป เช่น กรณีก่อสร้างไม่เสร็จภายใน 4 ปี กรณีภายหลังการเปิดดำเนินการ และมีอัตราผู้เช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราผู้ให้บริการ ไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

การเข้าทำรายการดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศได้มาและจำหน่ายไป”) ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 การเข้าลงทุนโครงการสามย่านดังกล่าว จะมีขนาดรายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 60.23 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดรายการรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ รายการที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ได้อนุมัติการลงทุนก่อสร้างโรงแรมซึ่งเป็นส่วนหนึ่งใน โครงการ FYI CENTER – For Your Inspiration Workplace ซึ่งตั้งอยู่บริเวณสี่แยกคลองเตย ถนนพระราม 4 มูลค่าก่อสร้าง รวมประมาณ 866.99 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของ บริษัทฯ ฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.12 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดจะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 64.34 ซึ่งมีขนาดรายการ มากกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นเหตุให้การเข้าทำรายการ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 24.74 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดรายการรวมกับรายการเกี่ยวข้องกันรายการอื่นที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ รายการซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2558 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2558 ได้อนุมัติการจำหน่ายที่ดินเปล่าอำเภอ ทับสะแก จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 215-3-57.3 ไร่ ให้แก่บริษัท สิทธิทรัพย์พัฒนา 5 จำกัด (ผู้ชนะการประมูลที่เสนอราคาซื้อ ที่ดินดังกล่าวในมูลค่า 127.00 ล้านบาท) ซึ่งมีขนาดรายการร้อยละ 1.65 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 และรายการเกี่ยวข้องกันรายการอื่นซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งนี้ จะขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 อันได้แก่ การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) อันได้แก่ FPHT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FCL ซึ่งมีขนาดรายการร้อยละ 62.74 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 (รายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าว ปรากฏในสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการออกและ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) รายการเกี่ยวข้องกันทั้งหมดจะมีขนาดรายการ รวมเท่ากับร้อยละ 89.13 ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้อง ดำเนินการ ดังนี้

- 1) เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาด หลักทรัพย์ฯ
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติ ไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็น ธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำ รายการ

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน (บัญชี 1)

ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 4**

อนึ่ง บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการสามย่านต่อเมื่อ บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ UV โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT และ ผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อ หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ให้แก่ FPHT และคณะกรรมการตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556 ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ยินยอมให้กลุ่มผู้ได้รับสิทธิร่วมกับบริษัทจัดตั้งขึ้นใหม่ สามารถรับสิทธิในการเป็นผู้พัฒนาและดำเนินการโครงการสามย่าน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการ หรือคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ ตามหนังสือรับรองของบริษัทฯ ให้ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการดังกล่าวข้างต้น รวมถึงให้มีอำนาจติดต่อให้ข้อมูล ยื่นเอกสารหลักฐานต่อหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการสำเร็จลุล่วง

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2) ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 5**

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสு ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นายทวี ทวีแสงสกุลไทย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จาก บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสு ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด ได้นำเสนอรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

ความเหมาะสมของการทำรายการ

การเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน มีข้อดีและข้อเสีย ดังนี้

ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ

ข้อดี

- 1) เป็นการเพิ่มสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและสร้างรายได้ระยะยาวแก่บริษัทฯ
- 2) หากผลประกอบการเป็นไปตามประมาณการ โครงการสามย่านจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ เนื่องจากมีผลตอบแทนสูงกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่คาดหวัง
- 3) เป็นไปตามวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์
- 4) ลดการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพียงอย่างเดียว
- 5) สามารถรับผู้ออกขายและกำไรของบริษัทฯ ที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ
- 6) สามารถขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการพัฒนาโครงการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ

ข้อเสีย

- 1) ใช้เงินลงทุนสูงและมีระยะเวลาคืนทุนนานกว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ
- 2) สามารถรับรู้รายได้จากโครงการสามย่านภายหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ และโครงการได้เริ่มดำเนินงานเชิงพาณิชย์
- 3) ในการระดมทุนเพื่อทำรายการนั้นส่งผลกระทบต่อด้าน Control Dilution และ Earning Dilution

ข้อดีและข้อเสียในการไม่เข้าทำรายการ

ข้อดี

- 1) บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ในการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น
- 2) บริษัทฯ สามารถนำเงินมาใช้ในการชำระคืนเงินกู้เจ้าหนี้สถาบันการเงินและลดภาระดอกเบี้ยซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ข้อเสีย

- 1) บริษัทฯ จะเสียโอกาสในการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและสร้างรายได้ระยะยาว

เนื่องจากข้อดีจากการเข้าทำรายการมีมากกว่าข้อเสีย ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม

ความเหมาะสมของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีข้อดีและข้อเสีย ดังนี้

ข้อดี

เป็นการเข้าถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่มีศักยภาพเนื่องจาก ทิพย์พัฒน์ อาร์เซต เป็นคู่สัญญารายเดียวที่มีสิทธิในการพัฒนาโครงการสามย่าน

ข้อเสีย

ผลกระทบจากอำนาจการต่อรองในการเจรจาเงื่อนไขต่างๆ การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ ทิพย์พัฒน์ ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดีเช่นเดียวกับบริษัทฯ และ UV อาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่ออำนาจการต่อรองในการเจรจาราคาและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ และการขอเช่าช่วงสิทธิการใช้ประโยชน์ของโครงการสามย่านกับทิพย์พัฒน์ ซึ่งเป็นผู้รับโอนสิทธิการสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการสามย่านจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เนื่องจากการเข้าทำรายการกับ ทิพย์พัฒน์ อาร์เซต และกลุ่มผู้ได้รับสิทธิ จะส่งผลดีต่อบริษัทฯ มากกว่าข้อเสีย ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม

□ สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวนั้นเหมาะสม เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการมีมูลค่าประมาณ 1,262 - 537 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อยู่ที่ร้อยละ 11 (ปีพิเศษ) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) ที่ร้อยละ 9 - 10 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่คาดหวังจากการลงทุนในโครงการสามย่าน
- 2) เมื่อพิจารณาข้อดีข้อเสียของการทำรายการดังกล่าว ทางที่ปรึกษามีความเห็นว่าประโยชน์ที่จะได้รับจากการทำรายการนั้นมีมากกว่าการไม่ทำรายการ และข้อเสียของการทำรายการนั้นเป็นสิ่งที่สามารถหลีกเลี่ยงหรือจัดการได้

จากข้อพิจารณาต่างๆ ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ร่วมกับ ทิพย์พัฒน์ อาร์เซต และกลุ่มผู้ได้รับสิทธิเพื่อพัฒนาและดำเนินงานโครงการสามย่าน มีความเหมาะสม ซึ่งจะส่งผลดีต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มากกว่าผลเสีย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรลงอนุมัติการเข้าทำรายการการลงทุนในโครงการสามย่านรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามเอกสารแนบ 7

มีผู้ถือหุ้นสอบถาม โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

- **นายธรรมา ชลปราณี** : โครงการสามย่านที่ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับคณะบัญชี (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) และอาคารจัตุรัสจามจุรี ไม่ทราบว่ามีแผนที่จะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดินหรือไม่

นายธนพล ศิริธนะชัย: ทางบริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้มีการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดินไปยังโครงการอยู่แล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาค่าข้อมูล โดยบริษัทฯ เห็นว่า มีความเป็นไปได้ในสองส่วน ได้แก่ ในส่วนแรกคือ ทางเดินใต้ดิน โดยจะต้องทำการประเมินเกี่ยวกับสภาวะแวดล้อม ซึ่งหากมีได้มีการวางแผนไว้ตั้งแต่แรก อาจมีความยากลำบากและใช้ระยะเวลาสั้น ส่วนที่สองคือการเชื่อมต่อบนดิน ส่วนนี้จะเชื่อมตรงกับอาคารจัตุรัสจามจุรี โดยไม่ตัดผ่านสะพานมิตรภาพไทย-ญี่ปุ่น

- **นายธรรมา ชลปราณี** : ในภาคการลงทุนของโครงการสามย่าน เหตุใดบริษัทฯ ถึงไม่ใช้ประโยชน์จากทางเชื่อมใต้ดิน โดยการก่อสร้างทั้งบนดินและใต้ดิน อาทิ การทำ Shopping Mall ใต้ดิน

นายธนพล ศิริธนะชัย: บริษัทฯ ต้องพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในทางวิศวกรรม รวมถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมประกอบด้วย ซึ่งจะเห็นได้ว่าในแต่ละประเทศ หากมีการก่อสร้างใดๆ จะมีการเตรียมแผนผังไว้แต่ต้น แต่ประเทศไทยไม่มีการดำเนินการลักษณะนั้น หรือหากมีก็ต้องมาพิจารณาต่อไปว่าจะเกิดผลกระทบต่ออย่างไรหรือไม่ โดยในขณะนี้ บริษัทฯ อยู่ในระหว่างการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งจะใช้เวลาอีกประมาณ 3 เดือน และจะทราบผลว่าบริษัทฯ จะใช้ทางเลือกใด นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการวางแผนที่จะใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใต้ดินอยู่แล้วจำนวน 2 ชั้น โดยจะให้เป็นพื้นที่จอดรถใต้ดิน และซูปเปอร์มาร์เก็ต

- ธนาคาร เล็กวิจิตรธาดา :** อยากทราบว่า ตัวเลข Internal Rate of Return (IRR) ที่ร้อยละ 11 นั้น บริษัทฯ คำนวณอย่างไร และจะนำมารวมในงบการเงินของบริษัทฯ หรือไม่ (Consolidate)

นายธนพล ศิริธินชัย: คำนวณจากประมาณการรายได้ตลอดอายุของโครงการจำนวน 13,000 ล้านบาท และรายได้ดังกล่าวจะนำมาอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ด้วย เนื่องจากถือว่าบริษัทฯ มีอำนาจควบคุม

- นางสาวมณี วชิรรัตนวงศ์ :** ส่วนของพื้นที่ร้านค้า นั้น จะกำหนดราคาเท่าไร

นายธนพล ศิริธินชัย: เรื่องราคาจะต้องพิจารณาต่อไปในอนาคต โดยต้องพิจารณาทั้งลักษณะและประเภทของร้านค้าและสภาพราคาของตลาดในขณะนั้นๆ

- นางสาวมณี วชิรรัตนวงศ์ :** อยากทราบว่าโครงการจะมีสิ่งใดที่สามารถดึงดูดลูกค้ามาจากศูนย์การค้าเอ็ม บีเคเซ็นเตอร์ได้บ้าง

นายธนพล ศิริธินชัย: สิ่งที่น่าจะดึงดูดลูกค้าได้ก็คือสถานที่ตั้งของโครงการบนถนนพระราม 4 ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่น่าจะมีศักยภาพ และโครงการจะมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สำคัญคือกลุ่มนักศึกษา อีกทั้งในอนาคตยังจะมีรถไฟฟ้าเชื่อมต่อไปถึงถนนเยาวราชอีกด้วย ซึ่งจะถือเป็นการขยายฐานลูกค้าได้อีกด้วย

- นายธรา ชลปราณี :** รายได้ของโครงการสามย่านแบ่งออกเป็นประเภทใดบ้าง และสัดส่วนเป็นเท่าไร

นายสมบูรณ์ วศิษฐ์ชาวล : รายได้ของโครงการจะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ คือ (1) รายได้จากอาคารพาณิชย์ (commercial building) เป็นรายได้ค่าเช่าระยะยาวมีระยะเวลา 30 ปี ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากโรงแรมร้านค้า (retail) และสำนักงาน คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 90 ของรายได้ทั้งหมด และ (2) รายได้จากอาคารชุด (condominium) จะเป็นรายได้จากการขายสิทธิการเช่าหรือให้เช่าระยะยาวแต่เก็บเงินเพียงคราวเดียว มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ทั้งหมด

- ผู้ถือหุ้น :** โดยปกติแล้วบริษัทฯ จะไม่ค่อยทำโครงการอาคารชุด (condominium) แต่เหตุใดบริษัทฯ จึงตัดสินใจทำโครงการสามย่านในครั้งนี้

นายธนพล ศิริธินชัย: โครงการสามย่านนี้เป็นโครงการที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ผสมผสาน (Mixed - Use) ซึ่งมีใช้มีส่วนของอาคารชุด (condominium) แยกออกมาต่างหาก แต่จะทำลักษณะผสมผสาน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

จากนั้นประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือมีความเห็นเกี่ยวกับวาระนี้หรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับกรรมการที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระดังกล่าว รวม 4 ท่าน คือ นายปณต สิริวัฒนภักดี นายฐาปน สิริวัฒนภักดี นายโชติพัฒน์ พิฆานนท์ และนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ได้ออกจากห้องประชุม ในช่วงที่มีการพิจารณาลงคะแนนเสียง

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการสามย่าน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนผู้ถือหุ้น (ราย)	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมี สิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	273 ราย	1,266,254,963 เสียง	99.99927
ไม่เห็นด้วย	1 ราย	3,200 เสียง	0.00025
งดออกเสียง	1 ราย	6,000 เสียง	0.00047
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม		1,266,264,163 เสียง	

หมายเหตุ กรรมการที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง และมีส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระนี้ ทั้งหมด 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี (2) นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี (3) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และ (4) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ได้ออกจากห้องประชุมในช่วงที่มีการพิจารณาลงคะแนนเสียง

วาระที่ 8 **พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)**

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถาม หรือมีความเห็นอื่นหรือไม่

เมื่อที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลามาร่วมประชุม และได้เสนอข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ และกล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 16:45 น.

ลงชื่อ _____ ประธานกรรมการ /
(นายวันชัย ศรทุลทัต) ประธานที่ประชุม

ลงชื่อ _____ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
(นายธนพล ศิริธนชัย) (นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร)

ลงชื่อ _____ เลขานุการบริษัท /
(นายกำพล ปุญโญณี) ผู้บันทึกการประชุม