

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556

ของ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา สถานที่ประชุม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดประชุมขึ้นเมื่อวันพุธที่ 24 เมษายน 2556 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ก อาคารธารทิพย์ (ห้องแกรนด์รีด้า) ชั้น 5 เลขที่ 247 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

เริ่มการประชุม

นายปฐมพร ตีรณสวัสดิ์ ผู้ได้รับมอบหมายจากนางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์ เลขาธิการบริษัท ให้เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) กล่าวเปิดการประชุมต้อนรับผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ โดยก่อนเริ่มประชุมมีการนับจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมได้รวม 125 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 443,228,974 หุ้น (สี่ร้อยสี่สิบสามล้านสองแสนสองหมื่นแปดพันเก้าร้อยเจ็ดสิบสี่หุ้น) คิดเป็นร้อยละ 62.02 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 714,704,825 หุ้น (เจ็ดร้อยสิบสี่ล้านเจ็ดแสนสี่พันแปดร้อยยี่สิบห้าหุ้น) ครบเป็นองค์ประชุมผู้ถือหุ้นตามกฎหมายและตามข้อบังคับของบริษัทฯ ต่อจากนั้นผู้ดำเนินการประชุมจึงกล่าวแนะนำคณะกรรมการบริษัท ที่ปรึกษาของบริษัทฯ ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น ดังนี้

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ | ประธานกรรมการบริษัท |
| 2. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 3. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์ | ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ |
| 4. นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการ |
| 5. นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์ | กรรมการและเลขาธิการบริษัท |
| 6. นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการ |
| 7. นายกมล ธรรมาณิชาพันธ์ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายไชยยศ เหมะรัชตะ | กรรมการอิสระ |
| 9. พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช | กรรมการอิสระ |

ที่ปรึกษาของบริษัทฯ ผู้เข้าร่วมประชุม

นายผดุงชัย เกียรติสุวรรณ

ผู้สอบบัญชีผู้เข้าร่วมประชุม

คุณกรรณิการิ วิชาญรัตน์

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

ที่ปรึกษากฎหมายผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางนวลวรรณ ลุดวิกเซน

บริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด

2. นายพีรพัฒน์ คำพยอม

บริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด

3. นางสาวกรรช เอื้อชัยกุล

บริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการประชุม ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. การออกเสียงลงคะแนนให้นับหุ้น 1 หุ้นเป็น 1 เสียง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น เว้นแต่การออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งกรรมการ

2. ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะสอบถามว่ามีผู้ใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงหรือไม่ และขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง ☐ ไม่เห็นด้วย หรือ ☐ งดออกเสียง ในบัตรลงคะแนน และให้ผู้ถือหุ้น (หรือผู้รับมอบฉันทะ) ยกมือขึ้นเพื่อให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อนำไปตรวจนับ โดยในการนับคะแนนเสียง บริษัทฯ จะใช้วิธีหักคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสีย ออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด และส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย สำหรับผู้ที่ออกเสียงเห็นด้วย ขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง ☐ เห็นด้วย ในบัตรลงคะแนนและส่งคืนแก่เจ้าหน้าที่หลังเสร็จสิ้นการประชุม บริษัทฯ จะเก็บบัตรลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทุกท่านคืนเมื่อเสร็จสิ้นการประชุมเพื่อใช้เป็นหลักฐาน บัตรลงคะแนนที่มาถึงเจ้าหน้าที่นับคะแนน ภายหลังจากที่ได้ประกาศปิดรับบัตรลงคะแนนของระเบียบวาระนั้นๆ แล้วจะถือว่าเป็นบัตรที่เห็นด้วยเท่านั้น และเมื่อเสร็จจากประมวลผลคะแนนแล้ว ผู้ดำเนินการประชุมซึ่งได้รับมอบหมายจากเลขานุการบริษัทจะประกาศผลให้ที่ประชุมทราบ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่ทำหนังสือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และเป็นแบบออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทฯ ได้นำคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น บันทึกรวมไว้ในเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อการลงมติตามวาระไว้แล้ว

ยกเว้นวาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ ซึ่งจะขอให้ลงคะแนนเลือกกรรมการเป็นรายบุคคล โดยจะเรียกเก็บบัตรลงคะแนน ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียงก่อน จากนั้นจึงจะเก็บบัตรลงคะแนนของผู้ที่เห็นด้วยทั้งหมด เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นที่ดี

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ต้องการกลับก่อน หรือไม่อยู่ในห้องประชุมในวาระใด ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของท่านได้โดยส่งบัตรลงคะแนนล่วงหน้าให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ

3. ในการประชุมนี้ วาระที่ 6 ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

สำหรับวาระที่ 1 วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 5 วาระที่ 7 วาระที่ 8 และวาระที่ 9 ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ส่วนวาระที่ 2 เนื่องจากเป็นวาระเพื่อทราบ ผู้ถือหุ้นจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการตรวจนับคะแนนเสียง บริษัทฯ ได้เชิญนางสาวกรรช เอื้อชัยกุล ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด ร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน

4. หากผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะสอบถามรายละเอียดสำหรับวาระที่เกี่ยวข้อง โปรดรอให้ประธานฯ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานฯ ได้ชี้แจงรายละเอียดดังกล่าวให้ครบถ้วนก่อนแล้วจึงยกมือขึ้นเพื่อถามคำถามโดยรอให้ประธานฯ เชิญมาที่ไม่โครโฟน เมื่อผู้ถือหุ้นได้มาที่ไม่โครโฟนแล้ว โปรดแจ้งชื่อผู้ถือหุ้นก่อนถามคำถาม หากคำถามที่จะสอบถามไม่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น โปรดสอบถามในวาระ 10 วาระพิจารณาเรื่องอื่นๆ

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งที่ประชุมว่า ขณะนี้มีผู้ถือหุ้นมาประชุมทั้งหมด 132 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 444,880,979 หุ้น (สิบล้านสี่แสนสี่พันแปดแสนแปดหมื่นเก้าร้อยเจ็ดสิบเก้าหุ้น) คิดเป็นร้อยละ 62.25 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 714,704,825 หุ้น (เจ็ดร้อยสี่สิบล้านเจ็ดแสนสี่พันแปดร้อยยี่สิบห้าหุ้น) ครบเป็นองค์ประชุมผู้ถือหุ้น ตามกฎหมายและตามข้อบังคับของบริษัท และผู้ดำเนินการประชุมเชิญ นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ประธานฯ กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ประธานฯ เชิญให้ คุณธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ กล่าวถึงภาพรวมของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา

คุณธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ได้กล่าวถึงภาพรวมของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาดังนี้

1. เสนาเฟสได้เปิดตัวไปเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556 และได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ซึ่งในขณะนี้ผู้เช่าแล้วคิดเป็นร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โครงการที่มีที่จอดรถ 300 คัน และเช่าที่จอดรถที่อาคารศุภาคารอีก 80 คัน ทั้งนี้มีลูกค้าเข้ามาที่เสนาเฟสเป็นจำนวนมาก โดยสามารถเห็นได้จากสถิติรถที่เข้ามาในเสนาเฟสมีถึงวันละประมาณ 1,000 คัน
2. บริษัทฯ เลื่อนการเปิดตัวโครงการ The Niche รัชวิภา ออกไป เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการรอผังเมืองใหม่ที่ จะประกาศออกมาในเดือนพฤษภาคมของปีนี้ ที่จะกำหนดสัดส่วนพื้นที่อาคารใหม่ จึงจะยื่นรายงานสิ่งแวดล้อม
3. บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการของบริษัทฯ ในปี 2555 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.165 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลในอัตราที่ต่ำลงเป็นผลมาจากการที่ราคาหุ้นสูงขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 3.70 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะตั้งใจทำงานเพื่อให้บริษัทฯ กลับมาสามารถจ่ายเงินปันผลได้ในสถิติที่เคยทำได้
4. ตามที่บริษัทฯ ได้ทำโครงการบ้านร่วมทางฝัน 3 ให้กับโรงพยาบาลรามาริบัติ บริษัทฯ ได้บริจาคเงินงวดแรกไปแล้วเมื่อเดือนมกราคมของปีนี้เป็นเงิน 20 ล้านบาท และในเดือนมิถุนายนของปีนี้จะบริจาคในส่วนที่เหลือ อนึ่งโครงการบ้านร่วมทางฝันมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนคือ การบริจาคเงินให้แก่โรงพยาบาล โดยจะบริจาคโครงการละประมาณ 60 ล้านบาท

ทั้งนี้ โรงพยาบาลรามาริบัติได้ร้องขอให้บริษัทฯ ทำโครงการบ้านร่วมทางฝันให้อีกหนึ่งโครงการบนที่ดินของโรงพยาบาลซึ่งตั้งอยู่ในเขตบางแค ซึ่งบริษัทฯ ได้ตกลงรับทำโครงการบ้านร่วมทางฝัน 4 และจะเริ่มดำเนินการในเดือนกันยายนปีนี้

ผู้ดำเนินการประชุมเสนอที่ประชุมพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1 ซึ่งได้ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ภายใน 14 วัน (สิบสี่วัน) ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว

การบันทึกรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ดังกล่าวมีความถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถาม

ผู้ดำเนินการประชุม จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมากรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 ตามที่ประธานฯ เสนอ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

	<u>ผู้ถือหุ้น</u>	<u>จำนวน (หุ้น)</u>
(1)	เห็นด้วย	445,138,436
(2)	ไม่เห็นด้วย	-
(3)	งดออกเสียง	3,000
(4)	บัตรเสีย	-
	รวม	445,141,436

หมายเหตุ

ระหว่างที่มีการประชุมในวาระที่ 1 ได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นอีก 8 ราย จึงทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 140 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 445,141,436 หุ้น และได้นับรวมหุ้นดังกล่าวในมติแล้ว

วาระที่ 2 รับทราบรายงานประจำปีของคณะกรรมการ

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2555 โดยมอบหมายให้ ดร. เกษรา ัญญลักษณภักย์ กรรมการ สรุปรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2555 และชี้แจงแผนการดำเนินงานของปีปัจจุบันให้ผู้ถือหุ้นทราบ ดังนี้

1. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป ประจำปี 2555

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป ประจำปี 2555

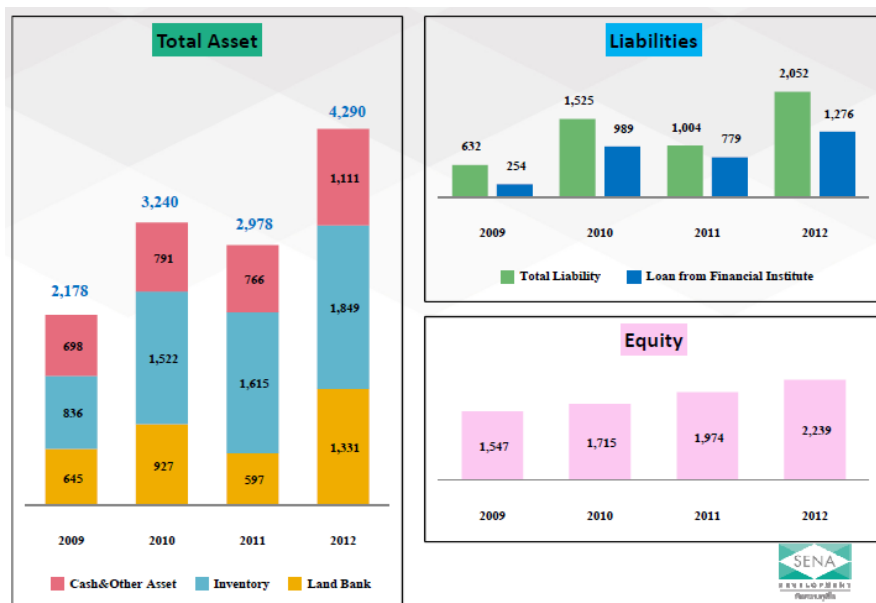
(Unit : Million baht)

รายละเอียด	Quarter 4 - 2012		2012		2011		2010		2009	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	4,290	100.0%	4,290	100.0%	2,978	100.0%	3,240	100.0%	2,178	100.0%
หนี้สินรวม	2,052	47.8%	2,052	47.8%	1,004	33.7%	1,525	47.1%	632	29.0%
ทุนจดทะเบียน	858	20.0%	858	20.0%	700	23.5%	700	21.6%	700	32.1%
ทุนสำรองแล้ว	715	16.7%	715	16.7%	675	22.7%	675	20.8%	675	31.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,239	52.2%	2,239	52.2%	1,974	66.3%	1,715	52.9%	1,547	71.0%
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท : หุ้น)			3.13		2.92		2.54		2.29	
รายได้รวม	518	100.0%	1,685	100.0%	2,147	100.0%	1,248	100.0%	1,366	100.0%
ต้นทุนขาย	285	55.0%	930	55.2%	1,222	56.9%	733	58.7%	806	59.0%
กำไรขั้นต้น	233	45.0%	755	44.8%	925	43.1%	516	41.3%	560	41.0%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	114	22.0%	400	23.7%	427	19.9%	223	17.8%	143	10.5%
กำไรสุทธิ	94	18.1%	295	17.5%	420	19.5%	317	25.4%	284	20.8%
กำไรขาดทุนต่อหุ้น (บาท : หุ้น)			0.41		0.62		0.48		0.50	

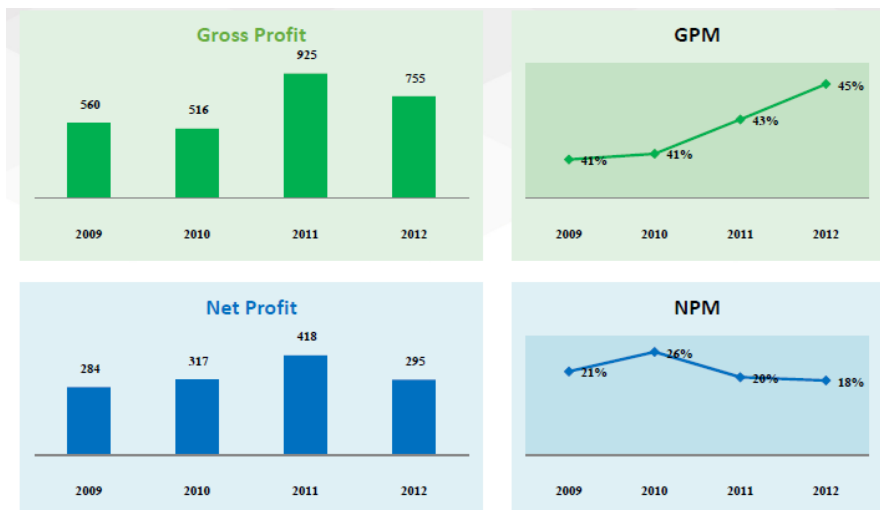
บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

บัญชีการเงิน

ในแง่ทางการเงิน บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมตามงบการเงินประจำปี 2555 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อยู่ที่ประมาณ 4,290 ล้านบาท โดยมีหนี้สินรวมประมาณ 2,052 ล้านบาท และเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นประมาณ 2,239 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมของปี 2555 ที่แท้จริงคือ ประมาณ 1,700 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้อื่นๆ ผสมเข้ามาด้วยนอกจากรายได้ที่เกิดจากรูรกิจหลักได้แก่ รูรกิจขายบ้าน รูรกิจขายคอนโด และรูรกิจให้เช่า โดยมีกำไรสุทธิอยู่ที่ 295 ล้านบาท

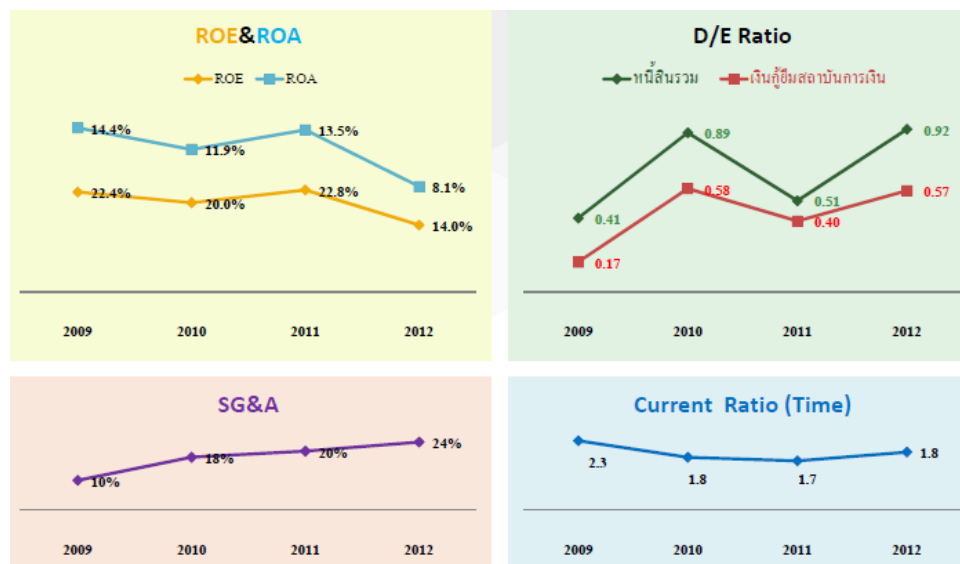


ในแง่ขนาดของบริษัทฯ จะเห็นได้ว่าบริษัทฯ โตขึ้นอย่างต่อเนื่องและเป็นอีกปีที่บริษัทฯ มีผลประกอบการเพิ่มขึ้น จึงทำให้ในปี 2556 บริษัทฯ จะเปิดโครงการหลายโครงการ ดังนั้น จึงทำให้ส่วนของหนี้สินเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ ก็มีทุนเพิ่มขึ้นเช่นกัน



เมื่อพิจารณาเรื่องความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ สิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญเสมอมาคือ การควบคุมต้นทุน ทั้งนี้ รายได้ขั้นต้น (Gross Profit Margin) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายได้จากการขายบ้านและขายคอนโดหักลบด้วยค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน ยังอยู่ได้ที่ระดับ 40% ในขณะที่ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ระดับ 45% และต้นทุนขายอยู่ที่ 55%

สำหรับกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2555 อยู่ที่ 18% ซึ่งลดลงมาจากปี 2554 ทั้งนี้ เนื่องจากการบริหารจัดการโครงการบริษัทฯ จะลงบันทึกกำไรเมื่อโครงการสำเร็จ รายได้จากการขายบ้านจะลงเมื่อตอนโอน แต่ค่าใช้จ่ายต่างๆ หรือต้นทุนด้านการตลาดหรือการเปิดโครงการจะทำการลงบันทึกทันทีที่โครงการเกิดขึ้น จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้กำไรสุทธิดูเหมือนลดลง ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว ความสามารถของบริษัทฯ ในการควบคุมต้นทุนและการทำกำไรยังคงมีเท่าเดิม แต่เป็นเพราะการปิดงบการเงินในบางช่วงอาจทำให้ดูเหมือนว่ากำไรสุทธิของบริษัทฯ ต่ำลงไปบ้าง



ในปี 2555 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มียอดหนี้เพิ่มขึ้น

2. โครงการในปัจจุบัน

Condo	Condo	แนวราบ	ธุรกิจเช่า
			
The Niche ID ลาดพร้าว 130	The Kith คลอง 2	S VIII รังสิต ลำลูกกาคลอง 4	SENA House พลโยธิน 30
The Niche ID ลาดพร้าว-วังหิน	The Kith สีวันนท์	SENA Grand Home P4	SENA House ลำลูกกาคลอง 2
The Niche MONO บางนา	The Kith Plus นวมินทร์ 163	วิลล่ารามอินทรา The Exclusive Zone	SENA Warehouse สุขุมวิท 50
The Niche MONO พระราม 2		SENA Park Grand	SENA Fest
		S Town ลาดพร้าว 130	สนามกอล์ฟพัทยาคันทรี่คลับ

3. โครงการในปี 2556

บ้าน & ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	ธุรกิจเช่า	ธุรกิจบริการ
		 <p>Life Style</p> <p>ที่พักอาศัย</p> <p>บริการ</p>	 <p>Sale Agent</p> <p>บริการซ่อมแซม</p> <p>นิติบุคคล</p>
			

บริษัทฯ มีนโยบายชัดเจนที่จะขยายตัวเข้าสู่ธุรกิจประเภทที่มีรายได้สม่ำเสมอ ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ (1) ส่วนที่เป็น Life Style เช่น Community Mall หรือสนามกอล์ฟ และ (2) Residence หรือ Apartment ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ในภาพรวม ธุรกิจของบริษัทฯ จะแบ่งออกได้เป็น 4 กลุ่มหลัก คือ (1) บ้านและทาวน์เฮ้าส์ (กลุ่มธุรกิจแนวราบ) โดยจะมีบริษัทย่อยเป็นผู้จัดการดูแล โดยมีบ้านราคาตั้งแต่ 2 ล้านบาท ถึง 7 ล้านบาท (2) อาคารชุด ซึ่งจะแยกอีกเป็น 2 ธุรกิจย่อย คือ The Kith และ The Niche ซึ่งเป็นคอนโดในเมือง (3) ธุรกิจเช่า ซึ่งเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้สม่ำเสมอ โดยจะมีผู้บริหารอีกชุดหนึ่งเป็นผู้บริหารงาน ซึ่งผู้บริหารแต่ละท่านจะมีความสามารถในการดูแลในแต่ละด้าน เช่น การบริหารอาคาร การตลาด และการดูแลจัดการทรัพย์สินที่เป็นของบริษัทฯ (4) ธุรกิจบริการ (ไม่มีกำไร) ซึ่งเป็นธุรกิจที่สร้างความแตกต่างให้เกิดขึ้นระหว่างลูกค้าของบริษัทฯ และที่ไม่ใช่ลูกค้าของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นว่ากลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ คือ กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง ดังนั้น บ้านถือว่าเป็นสิ่งที่สำคัญสำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ หากบริษัทฯ ต้องการเป็นแบรนด์ที่อยู่กับผู้บริโภคในระยะยาว เมื่อบริษัทฯ ขยายบ้านไปแล้ว บริษัทฯ จำเป็นต้องให้บริการหลังการขายต่างๆ ได้แก่ SENA WE CARE ซึ่งดูแลเรื่องงานซ่อมแซม Victory Assets

Management รับหน้าที่บริหารโครงการ (Property Management) และจัดการเรื่องนิติบุคคล และ Living Agent ซึ่งดูแลลูกค้าที่อยากปล่อยเช่าหรือขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัท มีแนวคิดว่าการที่จะอยู่อย่างยั่งยืน การดูแลลูกค้าถือเป็นสิ่งสำคัญ และบริษัท ได้ยึดหลักนี้มาโดยตลอด



ในปี 2556 จะเป็นปีที่บริษัทฯ จะเปิดโครงการทั้งสิ้น 12 โครงการ โดยมีมูลค่ารวม 7,000 ล้านบาท ซึ่งในไตรมาสแรกมีโครงการที่เปิดตัวไปแล้วคือ THE KITH PLUS นวมินทร์ ซึ่งเป็น condo ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท และเสนาเฟสต์ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556 และในไตรมาสที่ 2 จะเป็นไตรมาสที่คึกคักอีกไตรมาสหนึ่งคือ จะมีการเปิดตัวโครงการ THE NICHE พระราม 2 THE KITH ดิวนนท์ The Cache คลองหลวง และ SENA PARK GRAND และในไตรมาสที่ 3 จะเปิดตัว THE NICHE MONO รัชวิภา และบางนา รวมทั้งโครงการ S TOWN ซึ่งเป็นบ้านแบบทาวน์โฮม และในไตรมาสที่ 4 จะเปิดสนามกอล์ฟที่บริษัทฯ กำลังดำเนินการปรับปรุงใหม่ และวิลล่า งามอินทรา (เฟสใหม่) และบ้านแนวราบที่คลองหลวง

ในแง่การทำงาน บริษัทฯ ยึดหลักว่า การจะอยู่เป็นบริษัทที่มั่นคงและสามารถทำกำไรได้ในระยะยาว ความจริงใจต่อผู้บริโภคและการดูแลผู้บริโภคเป็นสิ่งสำคัญ เนื่องจากประสบการณ์หลายสิบปีของบริษัทฯ ทำให้ทราบว่า กลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ มองว่าบ้านเป็นสิ่งที่มีค่ามาก ดังนั้น การดูแลลูกค้าหลังการขายจึงเป็นสิ่งที่สำคัญเช่นกัน เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ขายมือแรก ดังนั้นเมื่อลูกค้าต้องการขาย บริษัทฯ จึงเป็นผู้ที่มีความรู้ดีที่สุดในเรื่องนี้ และจุดนี้ถือเป็นสิ่งที่ทำให้บริษัทฯ แตกต่างจากบริษัทอื่นๆ

นายปริญญ์ วจนะวิชากร ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า การที่บริษัทฯ ตกลงกับผู้รับเหมาไว้ล่วงหน้าเกี่ยวกับงานที่บริษัทฯ จะว่าจ้างมีผลเป็นอย่างไรบ้าง

ดร. เกษรา วัลย์ลักษณ์ภักย์ กรรมการ ชี้แจงว่า การตกลงกับผู้รับเหมาไว้ล่วงหน้าเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการมาตั้งแต่ปีที่แล้วและยังคงทำอยู่ ซึ่งการดังกล่าวทำให้เกิดความรวดเร็วในการทำงานของบริษัทฯ ถ้าบริษัทฯ ได้ร่วมมือกับผู้รับเหมาในระยะยาว จะทำให้ทราบราคาและธรรมเนียมปฏิบัติระหว่างกัน และทำให้ระยะเวลาในการเริ่มโครงการสั้นลง ซึ่งโครงการของบริษัทฯ เคยเสร็จก่อนกำหนดมาแล้ว อีกประการหนึ่ง การที่บริษัทฯ ทำงานเป็นเนื้อเดียวกันกับผู้รับเหมาจะทำให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนบางส่วนออกไปได้

นายสถาพร ผ่องนิรันดร์ ผู้ถือหุ้น แสดงความเห็น

1. บริษัท ควรเพิ่มข้อมูลในหน้าที่ 11 โดยขอให้เพิ่มข้อมูลเกี่ยวกับอัตราส่วนทางการเงินเพิ่มขึ้นอีก 4 - 5 รายการ เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง เป็นต้น
2. จากการตรวจสอบสถานะทางการเงิน เห็นว่า บริษัท มีความแข็งแกร่งทางการเงินที่ดี
3. บริษัท ควรจัดการให้มีผู้ดูแลการจัดเตรียมรายงานประจำปีโดยเฉพาะ เนื่องจากในปีนี้มีข้อมูลที่ตกหล่น และต้องนำมาแทรกในรายงาน และขอให้จัดเรียงข้อมูลสำหรับแต่ละปีให้อยู่ในรูปแบบเดียวกัน เพื่อความสะดวกในการทำความเข้าใจ

ดร. เกษรา วัฒนลักษณ์ภักย์ กรรมการ กล่าวขอบคุณและจะนำข้อเสนอดังกล่าวให้ฝ่ายเลขานุการของบริษัท รับไปปรับปรุงแก้ไข

นายอดิศร ตีระรัตน์ชัยเลิศ ผู้ถือหุ้น แสดงความเห็นและสอบถามว่า

1. เห็นด้วยว่า สนามเฟสท์ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี และมีข้อสอบถามเกี่ยวกับสนามเฟสท์ 2 ประการคือ (1) เนื่องจากบริษัท ไปเช่าอาคารจอดรถจำนวน 80 คัน จึงขอสอบถามว่าสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาระยะสั้นหรือยาว และมีโอกาสหรือไม่ที่ผู้ให้เช่าจะไม่ให้บริษัท เช่าต่อและจะมีผลกระทบอย่างไร และ (2) สัญญาเช่าของสนามเฟสท์กำหนดระยะเวลาเช่าสั้นที่สุดและยาวที่สุดกี่ปี และมีข้อแตกต่างระหว่างสัญญาระยะสั้นกับระยะยาวอย่างไรบ้าง เช่น สิทธิประโยชน์ต่างๆ สำหรับแต่ละสัญญา
2. เนื่องจากบริษัท มีการขยายธุรกิจออกไปในหลายหมวดหมู่ บริษัท มีวิธีการรักษาบุคลากรที่มีความสามารถให้ทำงานกับบริษัท อย่างไรบ้าง นอกจากการออกไปสำคัญแสดงสิทธิให้กับพนักงาน
3. ในปัจจุบันมีโครงการก่อสร้างหิมาวัตรพรีเปิดตัวหลายโครงการ บริษัท มีมุมมองเกี่ยวกับปัญหาฟองสบู่อย่างไร

ดร. เกษรา วัฒนลักษณ์ภักย์ กรรมการ ชี้แจงว่า

1. บริษัท ได้ดำเนินการแก้ปัญหาเกี่ยวกับที่จอดรถของสนามเฟสท์แล้ว โดยไปเช่าที่จอดรถของอาคารที่อยู่ตรงข้ามสนามเฟสท์ ซึ่งมีที่จอดรถทั้งหมด 7 ชั้น และสามารถรองรับรถได้กว่าร้อยละ บริษัท ได้ทำข้อตกลงกับอาคารดังกล่าวเป็นรายปี ซึ่งบริษัท สามารถตกลงได้ว่าจะเช่าที่จอดรถกี่ชั้นในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัท ได้เช่าที่จอดรถทั้ง 7 ชั้น ในช่วงที่เปิดตัวสนามเฟสท์ ทั้งนี้ การหมุนเวียนของรถในสนามเฟสท์ถือว่าค่อนข้างดี เนื่องจากในช่วงที่ลูกค้ามาใช้บริการมากที่สุดจะมีลูกค้าประมาณ 10,000 คน และจะใช้เวลาอยู่ในสนามเฟสท์ประมาณ 2 ชั่วโมงเท่านั้น

ในกรณีทั่วไป สัญญาเช่าของสนามเฟสท์จะกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ซึ่งถือเป็นแบบระยะสั้น เนื่องจากสนามเฟสท์จะมีลูกค้าเข้ามาใช้บริการมากขึ้นอยู่กับผู้เช่าเป็นสำคัญ ดังนั้น การทำสัญญาเช่าระยะสั้นจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเปลี่ยนตัวผู้เช่าที่ไม่ดีได้ง่ายขึ้น ทั้งนี้ หากผู้เช่าประกอบกิจการจำพวกซูเปอร์มาเก็ต บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดระยะเวลาเช่าที่ยาวขึ้น สำหรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ บริษัทฯ มีให้ผู้เช่าเป็นปกติ และเรื่องกำหนดค่าเช่า จะขึ้นกับการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ กับผู้เช่าแต่ละราย

2. บริษัทฯ มีวิธีการจูงใจเพื่อให้บุคลากรที่มีความสามารถทำงานกับบริษัทฯ โดยการให้ผลตอบแทนที่ดี การให้ประสบการณ์และความรู้ และการดูแลให้ความอบอุ่นเช่นเดียวกับการดูแลลูกค้าของบริษัทฯ

3. เกี่ยวกับปัญหาฟองสบู่ จำเป็นต้องแยกระหว่าง “ฟองสบู่” กับ “อุปทานที่มากเกินไป” กล่าวคือ ฟองสบู่ คือ การที่ราคาพุ่งขึ้นมากกว่าราคาที่แท้จริงหรือที่ควรจะเป็น ทั้งนี้ บริษัทฯ มองว่า ธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ได้อยู่ในสภาวะฟองสบู่ แต่เป็นเรื่องของกระแสที่คนปัจจุบันนิยมอยู่คอนโดมากขึ้น ซึ่งถือเป็นเรื่องเกี่ยวกับอุปทานที่มากเกินไปที่ต้องระมัดระวัง เนื่องจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นทำให้ต้นทุนมีราคาสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ถือว่ายังอยู่ในวิสัยที่บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้

งบแสดงฐานะการเงิน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,231.99	1,915.26	1,576.27	1,246.43
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,058.59	1,062.47	2,015.76	1,091.17
รวมสินทรัพย์	4,290.58	2,977.73	3,592.03	2,337.60
หนี้สินหมุนเวียน	1,358.13	894.94	1,076.05	570.38
หนี้สินไม่หมุนเวียน	693.71	108.64	618.10	19.36
รวมหนี้สิน	2,051.84	1,003.58	1,694.16	589.74
ทุนจดทะเบียน 714,705,882 ล้านบาทและเรียกชำระแล้ว 714,704,825 ล้านบาท				
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,229.84	1,966.47	1,897.87	1,747.86
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,238.74	1,974.15	1,897.87	1,747.86
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,290.58	2,977.73	3,592.03	2,337.60
D/E Ratio	0.92	0.51	0.89	0.34

ไม่มีผู้ถือหุ้นชักถาม

ผู้ดำเนินการประชุม จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมากรับรองงบการเงินประจำปี 2555 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และได้ผ่านการตรวจสอบ และรับรองจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว ตามที่เสนอ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)
(1)	เห็นด้วย	467,518,036
(2)	ไม่เห็นด้วย	-
(3)	งดออกเสียง	3,000
(4)	บัตรเสีย	1,000
	รวม	467,522,036

หมายเหตุ

ระหว่างที่มีการประชุมในวาระที่ 3 ได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นอีก 27 ราย จึงทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 167 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 467,522,036 หุ้น และได้นับรวมหุ้นดังกล่าวในมติแล้ว

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2555

คุณอริกา บุญรอดชู ซึ่งแจ้งเกี่ยวกับการจัดสรรกำไรเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2555 ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ดังนี้

ผลประกอบการของบริษัทฯ ซึ่งปรากฏตามงบการเงินประจำปี 2555 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินประจำปี เท่ากับ 294,048,493.85 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม

ตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 45 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรอง เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงพิจารณาเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติการจัดสรรเงินสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลดังนี้

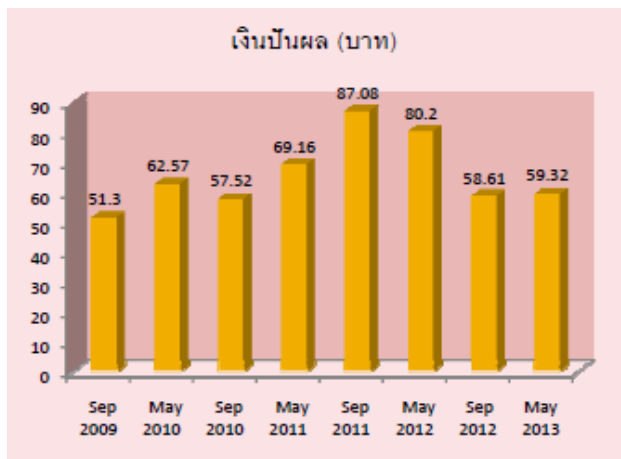
1. ให้จัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปี 2555 ไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 4,015,172.09 บาท ซึ่งเมื่อรวมกับทุนสำรองที่ได้จัดสรรไว้ในรอบปีบัญชีปี 2554 จำนวน 67,455,310.91 บาท บริษัทฯ จะมีทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น จำนวน 71,470,483 บาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

2. เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการของบริษัทฯ ในปี 2555 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.165 บาท รวมเป็นเงินปันผลจ่าย 117,926,296.13 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 40.10 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมประจำปี 2555 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้ว ในอัตราหุ้นละ 0.082 บาท เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2555 ดังนั้นบริษัทฯ จึงเหลือเงินปันผลที่ต้องจ่ายเพิ่มเติมอีกครั้งในครั้งนี้อยู่ในอัตราหุ้นละ 0.083 บาท คณะกรรมการจึงพิจารณาเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมอีกครั้งในอัตราหุ้นละ 0.083 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยจ่ายจากกำไรภายใต้บรรทัดเสริมการลงทุนในอัตราหุ้นละ 0.019 บาท และกำไรจากธุรกิจนอกกิจการบรรทัดเสริมการลงทุนในอัตราหุ้นละ 0.064 บาท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้วันที่ 7 พฤษภาคม 2556 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการรับเงินปันผล และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 8 พฤษภาคม 2556 โดยให้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 พฤษภาคม 2556

สรุปการจ่ายเงินปันผลได้ดังนี้

รายละเอียด	จำนวน (บาท)	บาท/หุ้น
กำไรสุทธิปี 2555	294,048,493.85	0.41
จ่ายปันผลทั้งปี 2555 (40%)	117,926,296.13	0.17
หัก เงินปันผลครั้งปีแรกที่จ่ายไปเมื่อวันที่ 7 ก.ย. 2555	58,605,795.65	0.082
สรุปเงินปันผลที่จะต้องจ่าย วันที่ 22 พ.ค. 2556	59,320,500.48	0.083



ไม่มีผู้ถือหุ้นชักถาม

ผู้ดำเนินการประชุม จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมากให้จัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปี 2555 ไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 4,015,172.09 บาท และให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2555 เพิ่มเติมในอัตราหุ้นละ 0.083 บาท ตามที่เสนอ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)
(1)	เห็นด้วย	467,518,036
(2)	ไม่เห็นด้วย	-
(3)	งดออกเสียง	3,000
(4)	บัตรเสีย	1,000
	รวม	467,522,036

วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

คุณอริกา บุญรอดชู ซึ่งแจ้งเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ดังนี้
 ตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับข้อ 16 ของบริษัทฯ ที่กำหนดให้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่อีกวาระก็ได้ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 มีกรรมการที่ออกตามวาระ ดังนี้

1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์
2. พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช และ
3. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์

เพื่อให้การเลือกตั้งเป็นไปอย่างบริสุทธิ์ ยุติธรรม และเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผู้ดำเนินการประชุมได้เชิญกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระออกจากห้องประชุมก่อนการเลือกตั้ง

คณะกรรมการบริษัทได้ร่วมกันพิจารณาคุณสมบัติในด้านต่างๆ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมด้านคุณวุฒิ ประสิทธิภาพ และความเชี่ยวชาญจากหลากหลายวิชาชีพ รวมถึงผลการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริษัทในช่วงที่ผ่านมาแล้วเห็นควรแต่งตั้งนายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช และนางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ อีกวาระหนึ่ง

อนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผู้ดำเนินการประชุมได้ให้ที่ประชุมพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยจะลงคะแนนเรียงตามลำดับ ดังนี้

1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์
2. พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช
3. นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถาม

ผู้ดำเนินการประชุม จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมากให้แต่งตั้ง (1) นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ (2) พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช และ (3) นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์ ให้เป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

1. อนุมัติให้แต่งตั้ง นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ เป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

	<u>ผู้ถือหุ้น</u>	<u>จำนวน (หุ้น)</u>
(1)	เห็นด้วย	467,112,356
(2)	ไม่เห็นด้วย	-
(3)	งดออกเสียง	110,182
(4)	บัตรเสีย	299,498
	รวม	467,522,036

2. อนุมัติให้แต่งตั้ง พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช เป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

	<u>ผู้ถือหุ้น</u>	<u>จำนวน (หุ้น)</u>
(1)	เห็นด้วย	467,133,382
(2)	ไม่เห็นด้วย	20,000
(3)	งดออกเสียง	174,500
(4)	บัตรเสีย	194,471
	รวม	467,522,353

3. อนุมัติให้แต่งตั้ง นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์ เป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

	<u>ผู้ถือหุ้น</u>	<u>จำนวน (หุ้น)</u>
(1)	เห็นด้วย	465,913,218
(2)	ไม่เห็นด้วย	34,400
(3)	งดออกเสียง	1,380,264
(4)	บัตรเสีย	194,471
	รวม	467,522,353

หมายเหตุ

ระหว่างที่มีการประชุมในวาระที่ 5.2 และ 5.3 ได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นอีก 1 ราย จึงทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 168 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 467,522,353 หุ้น และได้นับรวมหุ้นดังกล่าวในมติทั้งสองแล้ว

วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทประจำปี 2556

คุณธริกา บุญรอดชู ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทประจำปี 2556 ให้ผู้ถือหุ้นทราบ ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท พิจารณาเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ สำหรับปี 2556 ในรูปแบบค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาและเสนอจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท
 - ประธานกรรมการ 30,000 บาทต่อการประชุม
 - กรรมการอิสระ 20,000 บาทต่อการประชุม
 - กรรมการ 10,000 บาทต่อการประชุม
2. ค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบ
 - ประธานกรรมการตรวจสอบ 20,000 บาทต่อการประชุม
 - กรรมการตรวจสอบ 10,000 บาทต่อการประชุม

ทั้งนี้ กำหนดให้อัตราค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวข้างต้นมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติเป็นประการอื่น โดยประมาณการค่าตอบแทนกรรมการทั้งปี 2556 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,600,000 บาท

นายสุภาพ พิสุราช ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า ค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปีนี้เพิ่มขึ้นหรือเท่าเดิมเมื่อเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนกรรมการของปีที่ผ่านมา มีหลักเกณฑ์ในการกำหนดอย่างไร และได้เปรียบเทียบกับค่าตอบแทนของบริษัทอื่นซึ่งอยู่ในธุรกิจประเภทเดียวกันหรือไม่

ดร. เกษรา วัฒนลักษณ์ภักย์ กรรมการ ชี้แจงว่า ตอนที่บริษัทฯ เข้าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ โดยเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นซึ่งประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันและอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการหลังจากนั้น บริษัทฯ พิจารณาจากภาระหน้าที่ที่เพิ่มขึ้นของกรรมการแต่ละท่าน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปีเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีที่แล้ว

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม

ผู้ดำเนินการประชุม จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ให้กำหนดค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบของบริษัท สำหรับปี 2556 โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 1,600,000 บาท ตามที่เสนอ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)
(1)	เห็นด้วย	467,518,353
(2)	ไม่เห็นด้วย	-
(3)	งดออกเสียง	3,000
(4)	บัตรเสีย	1,000
	รวม	467,522,353

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2556

คุณอภิภา บุญรอดชู ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 ให้ผู้ถือหุ้นทราบ ดังนี้

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 38 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี โดยการเสนอจากคณะกรรมการตรวจสอบ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2556 ได้พิจารณาแล้ว เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 โดยเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในระดับมาตรฐานสากล เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งมีรายชื่อดังต่อไปนี้

รายนาม	เลขที่ใบอนุญาต	จำนวนปีที่สอบบัญชีให้บริษัท
1. นางสาววิมลศรี จงอุดมสมบัติ	3899	-
2. นางสาวกรรณิการ์ วิภาณรัตน์	7305	-
3. นายจิโรจ ศิริโรจน์	5113	-
4. นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต	4713	-

โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นมีอำนาจตรวจสอบ ทำและลงนามในรายงานการสอบบัญชี

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2556 รวมทั้งสิ้น 1,200,000 บาท ซึ่งประกอบด้วย

ค่าสอบบัญชี (บาท):

รายการ	ปี 2556 (ปีที่เสนอขอ)	ปี 2555
● งบการเงินและงบการเงินรวมประจำปี	555,000	485,000
● สอบทานงบการเงินและงบการเงินรวมรายไตรมาส	645,000	585,000
รวม	1,200,000	1,070,000

ทั้งนี้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 5 บริษัท คือ

1. บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด
3. บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด
4. บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
5. บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

อนึ่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด และผู้สอบบัญชีที่เสนอแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถาม

ผู้ดำเนินการประชุม จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมากให้แต่งตั้ง นางสาววิมลศรี จงอุดมสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3899 และ/หรือ นางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 และ/หรือ นายจิโรจ ศิริโรโจจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5113 และ/หรือ นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4713 แห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 และกำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชี สำหรับรอบปี 2556 และค่าสอบทานงบรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 1,200,000 บาท ตามที่เสนอ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

	<u>ผู้ถือหุ้น</u>	<u>จำนวน (หุ้น)</u>
(1)	เห็นด้วย	467,491,553
(2)	ไม่เห็นด้วย	-
(3)	งดออกเสียง	29,800
(4)	บัตรเสีย	1,000
	รวม	467,522,353

วาระที่ 8 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบเพิ่มเติม

คุณอภิภา บุญรอดชู แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการบริหารจัดการบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการแต่งตั้ง นายปราโมทย์ โชติมงคล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดประวัติของบุคคลที่ถูกเสนอชื่อเป็นกรรมการบริษัทปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3 ซึ่งได้ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง นายปราโมทย์ โชติมงคล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ

นายอภิสิทธิ์ พันธุ์ฤกษ์ ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า

1. การเพิ่มทุนของบริษัทฯ มีความคืบหน้าอย่างไรบ้าง
2. หากช่วงที่จะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นช่วงที่หุ้นมีราคาไม่ดี เช่น ราคาลงมาอยู่ที่ประมาณ 3 บาทต่อหุ้น บริษัทฯ ยังจะทำการเพิ่มทุนอีกหรือไม่

3. สอบถามว่า ดร. เกษรา วัฒนกุล อดีตรัฐมนตรี จะร่วมซื้อหุ้นเพิ่มทุนนี้ด้วยหรือไม่

ดร. เกษรา วัฒนกุล อดีตรัฐมนตรี กรรมการ ชี้แจงว่า

1. บริษัทฯ ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่มทุนไปแล้วร้อยละ 90 และคาดว่าจะออกโรดโชว์เดือนเดือนมิถุนายนของปีนี้

2. หากราคาหุ้นลงมาอยู่ที่ประมาณ 3 บาทต่อหุ้น บริษัทฯ จะดำเนินการเพิ่มทุนเช่นเดิม เนื่องจากตอนที่บริษัทฯ ตัดสินใจเพิ่มทุน ราคาหุ้นอยู่ที่เพียงประมาณ 2.70 บาทต่อหุ้น แต่บริษัทฯ อาจพิจารณาออกหุ้นในจำนวนที่น้อยกว่าที่เคยได้ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น

3. จะร่วมซื้อหุ้นเพิ่มทุนนี้ โดยอาจใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ

นายอภิสิทธิ์ พันธุ์ฤกษ์ ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมว่า

1. บริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้โปรโมชั่นค่าน้ำมันน้อยผ่านน้อย หรือการเปิดให้จองโครงการได้ในราคาเพียง 999 บาท หรือไม่

2. รายละเอียดเกี่ยวกับการที่บริษัทฯ ถูกฟ้องในคดีแพ่งเพื่อเรียกค่าสินไหมทดแทนเป็นจำนวน 60 ล้านบาท ตามรายงานหน้า 115 ข้อ 28.6 เป็นอย่างไร

ดร. เกษรา วัฒนกุล อดีตรัฐมนตรี กรรมการ ชี้แจงเกี่ยวกับนโยบายของบริษัทฯ ว่า บริษัทฯ เคยใช้โปรโมชั่นจองเพียง 999 บาท เช่นกัน แต่การใช้โปรโมชั่นดังกล่าวจะทำให้มีการละเมิดสิทธิการจองตามมา

คุณธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ ชี้แจงเกี่ยวกับการถูกฟ้องในคดีแพ่งว่า บริษัท ถูกฟ้องเนื่องจากการก่อสร้างชั้นใต้ดินทั้ง 2 ชั้นของเสนาเฟสท์ทำให้เกิดดินสไลด์ ซึ่งทำให้ที่อยู่อาศัยในบริเวณโดยรอบได้รับความเสียหาย โดยมีผู้เสียหายทั้งหมด 22 ราย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เจรจากับผู้เสียหายทั้งหมดเพื่อที่จะดำเนินการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยให้ โดยมีผู้เสียหายจำนวน 14 รายให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี แต่ที่เหลืออีก 8 รายยืนยันที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทฯ และได้นำมาฟ้องเป็นคดีแพ่งดังกล่าว โดยผู้เสียหายทั้ง 8 รายได้ให้บริษัทวิศวกรรมโยธามาประเมินความเสียหาย และบริษัทดังกล่าวประเมินมูลค่าความเสียหายอยู่ที่รายละเอียด 9 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เองได้ให้บริษัทอื่นมาประเมินมูลค่าความเสียหายเช่นกันและบริษัทดังกล่าวได้ประเมินมูลค่าความเสียหายอยู่ที่เพียงรายละเอียด 3 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำประกันสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างเสนาเฟสท์เอาไว้แล้ว

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม

ผู้ดำเนินการประชุม จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมากให้แต่งตั้ง นายปราโมทย์ โชติมงคล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ ตามที่เสนอ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

	<u>ผู้ถือหุ้น</u>	<u>จำนวน (หุ้น)</u>
(1)	เห็นด้วย	467,473,653
(2)	ไม่เห็นด้วย	-
(3)	งดออกเสียง	59,000
(4)	บัตรเสีย	2,000
	รวม	467,534,653

หมายเหตุ

ระหว่างที่มีการประชุมในวาระที่ 8 ได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นอีก 4 ราย จึงทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 172 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 467,534,653 หุ้น และได้นับรวมหุ้นดังกล่าวในมตินี้แล้ว

วาระที่ 9 พิจารณออนุมัติลงนามในสัญญายกเลิกบันทึกข้อตกลงและสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจ

ประธานฯ ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการลงนามในสัญญายกเลิกบันทึกข้อตกลงและสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ ดังนี้

บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด (“PCC”) บริษัท กรุงเทพพัฒนาที่ดิน จำกัด (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด (“BRT”)) บริษัท ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง จำกัด (“ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง”) บริษัท ทรี แพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และบริษัท ฉัตรสุตา จำกัด มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ จึงได้มีการทำบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2548 (“MoU”) เพื่อกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในลักษณะที่จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากคู่สัญญาดังกล่าวและบริษัทฯ มีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน

ต่อมาบริษัทฯ และ PCC ได้แก้ไข MoU โดยการทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 3 เมษายน 2549 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 3 มกราคม 2555

เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2555 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง ดังนั้น ที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง ไม่ถือเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ อีกต่อไป แต่กลายเป็นบริษัทย่อยแทน

บริษัท ทรี แพลน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และ บริษัท ฉัตรสุตา จำกัด ได้เลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2552 และ 23 มิถุนายน 2552 ตามลำดับ

ดังนั้น เพื่อความโปร่งใสและเพื่อขจัดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จึงควรยกระดับจาก MoU เป็นสัญญา (ตามสรุปสาระสำคัญของ MoU และสัญญาปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10 ซึ่งได้ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม) โดยที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบรายงานการตรวจสอบภายในของ BRT และได้รับทราบการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และ BRT มาโดยตลอด ทั้งนี้ ในการทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ทำให้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการตรวจสอบจะเพิ่มความระมัดระวังในการดูแลการเข้าทำธุรกรรมในลักษณะนี้ให้มากยิ่งขึ้น

ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญายกเลิก MoU และสัญญากำหนดกรอบธุรกิจ จำนวน 3 ฉบับ ดังนี้

1. สัญญายกเลิก MoU กับที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง
2. สัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจกับ PCC และ
3. สัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจกับ BRT

ทั้งนี้ สัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจจะมีเงื่อนไขในการยกเลิก MoU พร้อมกับกำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจให้ชัดเจนยิ่งขึ้นและไม่ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์และไม่ทำให้ PCC และ BRT ได้รับประโยชน์เพิ่มเติมเมื่อเทียบกับ MoU ฉบับเดิม ซึ่งเป็นไปตามเจตนารมณ์ของ MoU

โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาต่อรอง กำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อความต่างๆ ในสัญญาดังกล่าวข้างต้นทั้ง 3 ฉบับและเอกสารประกอบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการมอบหมายการลงนามในสัญญาและเอกสารดังกล่าวทั้งหมด ตลอดจนมีอำนาจกระทำการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลงได้

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อกำหนดในสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจกับ PCC ดังนี้

1. โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ PCC ได้ดำเนินการอยู่แบ่งออกได้เป็น 2 โครงการ คือ โครงการ 1 ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการพัฒนาแล้ว กล่าวคือ มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแต่ละแปลงแล้ว และโครงการ 2 ซึ่งเป็นโครงการที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา กล่าวคือ มีการแบ่งโฉนดที่ดินแล้วแต่ยังไม่มีการสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแต่ละแปลง

2. หาก PCC ประสงค์ที่จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่ใน 2 โครงการดังกล่าว PCC ต้องเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต่อบริษัทฯ เป็นรายแรก หากบริษัทฯ ประสงค์ที่จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่เสนอมา บริษัทฯ ต้องตอบรับคำเสนอขายภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับความเสนอขายดังกล่าว

3. หากบริษัทฯ ต้องการปฏิเสธคำเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในโครงการ 1 บริษัทฯ ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเพื่อบอกหมายและมอบอำนาจแก่กรรมการผู้จัดการให้มีอำนาจปฏิเสธ

การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก PCC โดยจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปฏิเสธไม่รับซื้อจาก PCC รวมกันในแต่ละปีต้องไม่เกิน 30 แปลง ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องปฏิเสธคำเสนอขายภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้รับคำเสนอดังกล่าว

มูลค่าของรายการที่ปฏิเสธไม่รับซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 1 จะไม่นับรวมคำนวณเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

4. หากบริษัทฯ ต้องการปฏิเสธคำเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในโครงการ 2 บริษัทฯ ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเพื่อมอบหมายและมอบอำนาจแก่กรรมการผู้จัดการให้มีอำนาจปฏิเสธการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก PCC โดยมูลค่ารวมของการซื้อขายที่ปฏิเสธแล้วในช่วงเวลานับย้อนหลัง 6 เดือนนับจากเดือนที่จะมีหนังสือปฏิเสธการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets) ซึ่งปรากฏตามงบการเงินงวดล่าสุดที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องปฏิเสธคำเสนอขายภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้รับคำเสนอดังกล่าว

หากการปฏิเสธการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก PCC จะเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ บริษัทฯ ต้องนำวาระดังกล่าวเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติก่อนที่จะปฏิเสธการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และต้องนำส่งหนังสือปฏิเสธการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ PCC ภายใน 7 วันนับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับความเสนอขายจาก PCC

เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการปฏิเสธการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก PCC ที่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิแล้ว ให้ถือเอาเดือนถัดไปเป็นเดือนที่เริ่มนับมูลค่ารวมของการซื้อขายที่ปฏิเสธใหม่

มูลค่าของรายการที่ปฏิเสธไม่รับซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 2 จะไม่นับรวมคำนวณเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

ดร. เกษรา วัฒนกุล กรรมการ ย้ำว่า การทำสัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจทั้ง 2 ฉบับดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถาม

ผู้ดำเนินการประชุม จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมากให้เข้าทำสัญญายกเลิก MoU และสัญญากำหนดกรอบธุรกิจ จำนวน 3 ฉบับ ดังนี้ (1) สัญญายกเลิก MoU กับที.เทรเซอร์โฮลดิ้ง (2) สัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจกับ PCC และ (3) สัญญากำหนดกรอบในการดำเนินธุรกิจกับ BRT โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาต่อรอง กำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมเนื้อความต่างๆ ในสัญญาดังกล่าวข้างต้นทั้ง 3 ฉบับและเอกสารประกอบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการมอบหมายการลงนามในสัญญาและเอกสารดังกล่าวทั้งหมด ตลอดจนมีอำนาจกระทำการใดๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลงได้ ตามที่ประธานฯ เสนอ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

	<u>ผู้ถือหุ้น</u>	<u>จำนวน (หุ้น)</u>
(1)	เห็นด้วย	103,853,706
(2)	ไม่เห็นด้วย	-
(3)	งดออกเสียง	60,000
(4)	บัตรเสีย	1,100
	รวม	103,914,806

หมายเหตุ

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 364,102,935 หุ้น คิดเป็น 364,102,935 เสียง และตามข้อบังคับข้อที่ 35 ของบริษัท ผู้ถือหุ้นดังกล่าวไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่า ผู้ถือหุ้นท่านใดที่มีคำถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นและคำแนะนำแก่บริษัท สามารถซักถามหรือแสดงความคิดเห็นได้ในระเบียบวาระนี้ ซึ่งได้มีผู้ถือหุ้นบางท่านได้แสดงความคิดเห็นและให้คำแนะนำแก่บริษัท ดังนี้

นายนรา ศรีเทพ ผู้ถือหุ้น แสดงความเห็นและสอบถามว่า

1. ในการพิจารณาการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ เสนอให้บริษัท ชี้แจงค่าตอบแทนกรรมการเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา
2. บริษัท นำเงินมาจากส่วนใดเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินธุรกิจการ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ไม่สร้างกำไรให้แก่บริษัท
3. บริษัท ตั้งเป้าหมายในการเติบโตอย่างไร
4. เห็นด้วยกับการทำโครงการบ้านร่วมทางฝัน และกล่าวชื่นชมบริษัท ที่ทำโครงการดังกล่าว

ดร. เกษรา วัฒนลักษณ์ภาคย์ กรรมการ กล่าวขอบคุณสำหรับข้อเสนอเกี่ยวกับการพิจารณาการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและคำชื่นชมเกี่ยวกับการทำโครงการบ้านร่วมทางฝัน และชี้แจงว่า

1. ถึงแม้ว่าธุรกิจบริการจะไม่มีกำไรแต่ก็มีรายได้เพียงพอและสามารถอยู่ได้ด้วยตัวธุรกิจเอง เนื่องจากบริษัท มีการเรียกเก็บค่าบริการจากลูกค้าในราคาที่ไม่สูงมาก เพราะบริษัท ไม่หวังกำไรจากธุรกิจประเภทนี้ แต่บริษัท ให้ความสำคัญกับการให้บริการหลังการขายให้แก่ลูกค้ามากกว่า ดังนั้น ธุรกิจบริการนี้จึงไม่ทำให้บริษัท มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นโดยไม่มีรายได้มาชดเชย เช่น Living Agent จะเก็บค่าบริการเมื่อมีการขายเกิดขึ้น ลูกค้าไม่ต้องจ่ายเงินถ้าการขายไม่เกิดขึ้น
2. บริษัท มีนโยบายเกี่ยวกับการเติบโตเป็นแบบคอนเซอร์เวทีฟ อย่างไรก็ตาม บริษัท มีแผนที่จะเติบโตขึ้นทุกปี เพียงแต่การเติบโตของบริษัท จะไม่เป็นการเติบโตแบบก้าวกระโดด โดยปีหนึ่งบริษัท เติบโตขึ้นประมาณร้อยละ 20 - 30 ทั้งนี้ บริษัท มีความตั้งใจที่จะเติบโตในแนวทางด้วย ซึ่งเห็นได้จากการที่บริษัท มีการกระจายความเสี่ยงลงไปในธุรกิจหลายประเภท เช่น มีการทำธุรกิจเช่าเพิ่มมากขึ้น และบริษัท หวังที่จะเติบโตอย่างยั่งยืนโดยเน้นการให้บริการหลังการขายที่ดี

นายคงศิริ เลิศพิชิตกุล ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ของบริษัทฯ เป็นอย่างไร

ดร. เกษรา วัฒนชัยภักย์ กรรมการ ชี้แจงว่า บริษัทฯ สามารถรักษาความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นได้ดี เนื่องจาก บริษัทฯ มีกลุ่มลูกค้าหลักเพียงกลุ่มเดียวคือ กลุ่มที่มีรายได้ปานกลาง

นายอดิศร ตีระรัตน์ชัยเลิศ ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า ใบแสดงสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งได้ออกให้แก่ผู้ถือหุ้น เดิมและผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ จะมีผลใช้บังคับได้เมื่อไหร่

ดร. เกษรา วัฒนชัยภักย์ กรรมการ ชี้แจงว่า บริษัทฯ จะออกโรดโชว์ในช่วงต้นเดือนมิถุนายน และจะออกหุ้นเพิ่มทุนในช่วงกลางเดือนมิถุนายนปีนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม

ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน และกล่าวปิดประชุมเวลา 12.12 น.



(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

ประธานที่ประชุม

ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

เลขานุการบริษัท