



รายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ประจำปี 2556
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ 30 เมษายน 2556

ณ ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรมเวสติน แกรนด์ สุขุมวิท
ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

รายชื่อกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณชัชวาล	พรรณลาภ	ประธานกรรมการ
2. คุณอนุพงษ์	อัศวโภคิน	รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. คุณพันธ์พร	ทัพพะรังสี	ประธานกรรมการตรวจสอบ
4. คุณนนท์จิตร	ดุทยานนท์	กรรมการตรวจสอบ
5. คุณโกศล	สุริยาพร	กรรมการตรวจสอบ
6. คุณพรวดี	สารสิน	กรรมการ
7. คุณศิริพงษ์	สมบัติศิริ	กรรมการ
8. คุณกิตติยา	พงศ์บุษนิย์กุล	กรรมการ
9. คุณวิษณุ	สุชาติลำพงษ์	กรรมการ
10. คุณวสันต์	นฤนาทไพศาล	กรรมการ
11. คุณพิเชษฐ	วิภาศุกกร	กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ

โดยมี คุณวิลาศ ปิลกศิริ เลขาธิการคณะกรรมการ ทำหน้าที่เลขาธิการการประชุม

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณสาธิตา	รัตนารักษ์	ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน เอ็นเอส แอนด์ ยัง จำกัด
2. คุณภูมิพัฒน์	สินาเจริญ	เลขาธิการบริษัท

เปิดประชุม เวลา 14.30 น.

พิธีกรแนะนำคณะกรรมการและผู้สอบบัญชีต่อไปประชุม

คุณวิลาศ ปิลกศิริ เลขาธิการคณะกรรมการ ทำหน้าที่เลขาธิการการประชุม ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ณ ขณะนี้มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุม ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตนเอง 261 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 904,941,676 หุ้น
- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะมา 746 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 919,539,261 หุ้น
- รวมเป็นผู้ถือหุ้นที่มาประชุมรวม 1,007 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 1,824,480,937 หุ้น
- จากจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 2,859,920,138 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 63.79 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับบริษัท

คุณชัชวาล พรรณลาภ ประธานกรรมการฯ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม กล่าวเปิดประชุม และขอให้คุณวิลาศฯ ในฐานะเลขาธิการการประชุม ได้แจ้งรายละเอียดและวิธีการลงคะแนนในที่ประชุมรับทราบ

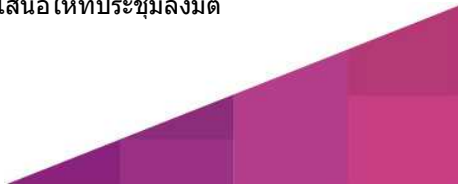
ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้ เจ้าหน้าที่จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ TSD ซึ่งไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัทแต่อย่างใด ในฐานะคนกลาง เป็นผู้เข้ามาดำเนินการลงทะเบียนและนับคะแนน ทั้งนี้เพื่อให้การประชุมมีความโปร่งใส สอดคล้องกับนโยบายเรื่องการค้ากับดูแลกิจการที่ดี (Good Governance)

ประธานฯ ได้เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระดังนี้

วาระที่ 1 *พิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ประจำปี 2555 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2555*

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าวซึ่งได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านพร้อมกันหนังสือนัดประชุมแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น
 ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ





มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ประจำปี 2555 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2555

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,823,070,610 หุ้น
- ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,410,300 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,825,480,910 หุ้น

วาระที่ 2

พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2555

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ อัศวโภคิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้แถลงผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2555 ที่ผ่านมา ซึ่งคุณอนุพงษ์ได้แถลงว่า บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน 17,310 ล้านบาท

เทียบกับ 13,639 ล้านบาท ในปี 2554 โตขึ้น 26.9%

มีกำไรสุทธิ 2,329 ล้านบาท เทียบกับ 1,551 ล้านบาท ในปี 2554 โตขึ้น 50.2%

คิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.82 บาท

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 29,312 ล้านบาท มีส่วนกองทุน 12,520 ล้านบาท และมีหนี้สินสุทธิต่อทุน 0.92 ลดลงจาก 1.29 ในปี 2554

บริษัทมียอดจอง 20,237 ล้านบาท แบ่งเป็นยอดจองโครงการแนวสูงหรืออาคารชุด จำนวน 10,437 ล้านบาท เป็นยอดจองโครงการแนวราบหรือบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 9,762 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2555 มีสินค้าที่ขายแล้วรอโอน (Backlog) จำนวน 27,247 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนที่เป็นโครงการแนวสูงหรืออาคารชุด 24,228 ล้านบาท และจะทยอยรับรู้รายได้ในปีนี้ ไปถึงปี 2558 และส่วนที่เป็นโครงการแนวราบหรือบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 3,000 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในไตรมาส 1 และ 2 ของปีนี้

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้พิจารณาวาระถัดไป

วาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2555

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่า คุณอนุพงษ์ฯ ได้แถลงผลการดำเนินงานปี 2555 ให้ที่ประชุมได้รับทราบแล้ว รวมทั้งรายงานประจำปี และงบการเงินได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2555

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,823,167,044 หุ้น
- ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,410,300 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,825,577,344 หุ้น

วาระที่ 4

พิจารณาจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2555 และพิจารณารับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แถลง ซึ่งคุณอนุพงษ์ฯได้แถลงว่า บริษัท มีกำไรสุทธิของบริษัทใหญ่ในปี 2555 เป็นเงิน 2,329 ล้านบาท คิดเป็นกำไร 0.82 บาท/หุ้น และบริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ จึงเห็นสมควรพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2555 ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท คิดเป็นร้อยละ 30.5 ของกำไรสุทธิ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลของบริษัท โดยกำหนดจ่ายปันผลดังกล่าวในวันที่ 23 พฤษภาคม 2556

เงินปันผลทั้งหมดจะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และจะกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับปันผลและเงินปันผลในวันที่ 9 พฤษภาคม 2556 และ ให้รวบรวมรายชื่อ ม.225 ของพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 10 พฤษภาคม 2556



ในส่วนการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง บริษัทได้จัดสรรการสำรองตามกฎหมายครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องสำรองตามกฎหมายเพิ่มเติมในครั้งนี้

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ผู้ถือหุ้นได้สอบถามว่าบริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลมากกว่านี้หรือไม่

คุณอนุพงษ์ฯ ได้ตอบข้อซักถามว่าบริษัทจะมีการจ่ายปันผลในอัตราที่สูงกว่านี้หรือไม่

คุณอนุพงษ์ฯ ชี้แจงว่าการแข่งขันในตลาดมีสูงมาก และบริษัทจำเป็นต้องมีการขยายตัวเพื่อการเจริญเติบโต ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องใช้เงินมาก ในการก่อสร้าง การจัดซื้อที่ดิน ในปีนี้เองก็ตั้งเป้าการขยายตัวไว้ร้อยละ 20 ซึ่งเงินที่จะได้มาใช้จ่ายงานนั้น อาจจะหาได้จาก 3 ทางเลือก ดังนี้

- จ่ายปันผลในอัตราที่จ่ายอยู่ คือประมาณร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ และเก็บกำไรที่เหลือไว้ใช้จ่ายงาน
- กู้เงิน โดยยอมให้ Debt Equity Ratio สูงขึ้น ซึ่งผลที่ตามมาคือความเสี่ยง ถ้ามีสถานการณ์อะไรเกิดขึ้น บริษัทจะมีปัญหาเรื่องการเงิน บริษัทกำหนดนโยบายเรื่องหนี้สินต่อทุนไว้ประมาณ 1:1 ซึ่งที่ผ่านมารักษาในระดับอยู่ประมาณ 0.8 – 1.2 ทางเลือกในการเพิ่มระดับ D:E นี้ บริษัทจึงไม่ประสงค์จะทำ
- เพิ่มทุน ซึ่งจะเป็ภาระของผู้ถือหุ้น ตั้งแต่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาเป็นเวลากว่า 10 ปี บริษัทไม่เคยเพิ่มทุน ตั้งแต่ยอดขายเพียงแค่ 1,000 กว่าล้านบาทในปี 2544 จนถึง 17,000 ล้านบาทในปีที่แล้ว ยกเว้นในกรณีออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน หรือ ESOP เท่านั้น

นี่เป็นสาเหตุให้บริษัทจ่ายปันผลประมาณร้อยละ 30 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เหมาะสมที่บริษัทจะเจริญเติบโตได้โดยมีความเสี่ยงน้อยที่สุด และไม่เป็นภาระแก่ผู้ถือหุ้น

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการจ่ายปันผล ประจำปี 2555 และพิจารณา รับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,823,096,735 หุ้น
- ไม่เห็นด้วย 110,200 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,425,100 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,825,632,035 หุ้น

วาระที่ 5

พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แถลงว่าคณะกรรมการโดยการพิจารณาเห็นชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ เห็นสมควรให้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน เอ็นเอส แอนด์ ยัง จำกัด

โดยนางศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4604

และ/หรือ

นายวิชาดี โลกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4451

และ/หรือ

นางสายฝน อินทร์แก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4434

เป็นผู้สอบบัญชี ปี 2556

ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่มีความสัมพันธ์และส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

โดยมีค่าตอบแทนเฉพาะบริษัท 1,950,000 บาท ต่อปี (ค่าสอบบัญชีปี 2555 เป็นเงิน 1,910,000 บาท)



ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้บริษัท สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

นอกจากนั้น บริษัท สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด ยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในเครือของบริษัทฯ ทั้งหมด โดยมีค่าตอบแทนรวมเป็นเงิน 2,450,000 บาท (ปี 2555 เป็นเงิน 2,290,000 บาท)

สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด ทำหน้าที่สอบบัญชีให้กับบริษัท และบริษัทย่อย มาเป็นเวลา 7 ปีแล้ว มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท และสามารถปฏิบัติงานร่วมกับบริษัทได้เป็นอย่างดี

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น
ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 และกำหนด
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีตามรายละเอียดที่คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,823,159,937 หุ้น
- ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,507,100 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,825,667,037 หุ้น

วาระที่ 6

พิจารณากรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ตามข้อบังคับของบริษัท กรรมการที่จะต้องออกตามวาระในปีนี้เป็น คือ

1. คุณชัชวาล พรรณลาภ
2. คุณพันธ์พร ทัพพะรังสี
3. คุณพรวุฒิ สารสิน
4. คุณกิตติยา พงศ์ปุชนียกุล

เพื่อเปิดโอกาสให้ที่ประชุมอภิปรายกันได้เต็มที่ กรรมการที่ครบวาระขออนุญาตออกจากที่ประชุม โดย
ประธานฯ ได้ขอให้คุณอนุพงษ์ฯ ในฐานะรองประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม

คุณอนุพงษ์ฯได้แถลงว่า คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า
กรรมการทั้ง 4 ท่านนี้ มีคุณวุฒิที่เหมาะสม มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเป็นกรรมการตามบัญญัติใน
หลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการบริษัทมหาชน ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และ
หลักเกณฑ์ของ กลต. รวมทั้งมีคุณสมบัติครบถ้วนต่อบริษัทเป็นอย่างมาก

และสำหรับ 3 ท่านที่เป็นกรรมการอิสระ คือ คุณชัชวาล คุณพันธ์พร และคุณพรวุฒิ ต่างก็มีคุณสมบัติ
ครบถ้วนในการเป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดย กลต. โดยแต่ละท่านดำรงตำแหน่งใน
คณะกรรมการดังนี้

1. คุณชัชวาล พรรณลาภ เป็นกรรมการอิสระ ท่านดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการของ
บริษัท
2. คุณพันธ์พร ทัพพะรังสี เป็นกรรมการอิสระ และท่านดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะกรรมการ
ตรวจสอบ
3. คุณพรวุฒิ สารสิน เป็นกรรมการอิสระของบริษัทเช่นกัน
4. และท่านสุดท้ายคือ คุณกิตติยา พงศ์ปุชนียกุล เป็นกรรมการบริหารของบริษัท และดำรง
ตำแหน่งเป็นรองกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชีของบริษัท

จึงเห็นสมควรที่ท่านผู้ถือหุ้นจะพิจารณาเลือกกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง





สำหรับประวัติย่อและประสบการณ์การทำงาน การศึกษา การอบรมหลักสูตรกรรมการต่างๆ การถือหุ้นในบริษัท จำนวนครั้ง/สัดส่วนการเข้าร่วมประชุมกรรมการในปี 2555 รวมทั้งปีที่ได้รับการแต่งตั้งให้เข้าร่วมเป็นกรรมการ และการดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆของแต่ละท่าน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น
ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

- มติ** *ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติจากการลงคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล ดังนี้*
- *เห็นชอบให้เลือกคุณชัชวาล พรรณลาภ ที่ครบกำหนดตามวาระ กลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกรวาระหนึ่ง*
 - *โดยมีผู้เห็นด้วย 1,800,832,390 หุ้น*
 - *ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย*
 - *มีผู้งดออกเสียง จำนวน 24,865,800 หุ้น*
 - *จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,825,698,190 หุ้น*
 - *เห็นชอบให้เลือกคุณพันธ์พร ทัพพะรังสี ที่ครบกำหนดตามวาระ กลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกรวาระหนึ่ง*
 - *โดยมีผู้เห็นด้วย 1,632,547,010 หุ้น*
 - *มีผู้ไม่เห็นด้วย 190,594,080 หุ้น*
 - *มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,557,100 หุ้น*
 - *จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,825,698,190 หุ้น*
 - *เห็นชอบให้เลือกคุณพรวุฒิ สารสิน ที่ครบกำหนดตามวาระกลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกรวาระหนึ่ง*
 - *โดยมีผู้เห็นด้วย 1,821,899,690 หุ้น*
 - *มีผู้ไม่เห็นด้วย 1,235,400 หุ้น*
 - *มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,563,100 หุ้น*
 - *จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,825,698,190 หุ้น*
 - *เห็นชอบให้เลือกคุณกิตติยา พงศ์ปุษนียกุล ที่ครบกำหนดตามวาระกลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกรวาระหนึ่ง*
 - *โดยมีผู้เห็นด้วย 1,792,315,974 หุ้น*
 - *มีผู้ไม่เห็นด้วย 30,806,100 หุ้น*
 - *มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,576,116 หุ้น*
 - *จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,825,698,190 หุ้น*

ผู้ถูกเสนอชื่อเป็นกรรมการกลับเข้าห้องประชุม และดำเนินการประชุมต่อ

วาระที่ 7

พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คุณชัชวาล พรรณลาภ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมต่อ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เห็นสมควรกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ของปี 2556 ตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ได้พิจารณากำหนด ดังนี้

- | | | |
|----|---------------------------|-------------------------|
| 1. | ประธานกรรมการ | เดือนละ 60,000 บาท |
| 2. | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ | เดือนละ 55,000 บาท |
| 3. | กรรมการหรือกรรมการตรวจสอบ | เดือนละ 45,000 บาท/ท่าน |

ค่าตอบแทนดังกล่าวเท่ากับปีก่อน ไม่ได้เพิ่มขึ้น
กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะไม่ได้รับค่าตอบแทนนี้

ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ในวาระนี้จะต้องมีผู้ให้ความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น
ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ





มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,823,117,659 หุ้น
- ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,636,032 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,825,753,691 หุ้น

ซึ่งเกินกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 8

พิจารณาอนุมัติจ่ายบำเหน็จกรรมการ

ประธานฯ แถลงว่า คณะกรรมการโดยความเห็นชอบของคณะอนุกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เห็นสมควรขอจ่ายบำเหน็จให้กับกรรมการทุกท่านๆ รวมเป็นเงิน 4 ล้านบาท โดยขอจ่ายพร้อมกับการจ่ายเงินปันผล

โดยในวาระนี้จะมีกรรมการบางท่านที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จะไม่ลงคะแนน โดยทางเลขานุการจะแจ้งรายละเอียดให้ทราบต่อไปต่อนับคะแนน

ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ในวาระนี้จะต้องมีผู้ให้ความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น
ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 943,926,904 หุ้น
- ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,636,032 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ 946,564,936 หุ้น

ซึ่งเกินกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

โดยในวาระนี้มีการและคู่สมรสที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงจำนวน 6 ราย เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 948,057,292 หุ้น

วาระที่ 9

พิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และการเปลี่ยนแปลงตราของบริษัท

ประธานฯ ได้เสนอให้คณะอนุฯ เป็นผู้แถลง ซึ่งคุณอนุฯ ได้แถลงว่า ปัจจุบัน ผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สื่อมวลชน ได้เรียกชื่อบริษัทต่างกันไป ซึ่งทำให้เกิดความสับสน จึงเห็นควรเปลี่ยนชื่อบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับชื่อย่อของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ อันเป็นชื่อที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย ดังนั้น คณะกรรมการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จากเดิม

“บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)”

เป็น

“บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)”

และชื่อภาษาอังกฤษจากเดิม “Asian Property Development Public Company Limited.”

เป็น

“AP (Thailand) Public Company Limited.”

และขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 1. ดังนี้





เดิม

ข้อ 1. ชื่อบริษัท "บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)" และมีชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า "ASIAN PROPERTY DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED"

แก้ไขเป็น

ข้อ 1. ชื่อบริษัท "บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)" และมีชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า "AP (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED"

และแก้ไขข้อบังคับของบริษัท ข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 55. ดังต่อไปนี้

เดิม

ข้อ 1. ข้อบังคับนี้ให้เรียกว่า ข้อบังคับของ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้อ 2. คำว่า "บริษัท" ที่ใช้ในข้อบังคับนี้ให้หมายถึง บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้อ 55. ดวงตราของบริษัทให้มีลักษณะดังนี้



แก้ไขเป็น

ข้อ 1. ข้อบังคับนี้ให้เรียกว่า ข้อบังคับของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ข้อ 2. คำว่า "บริษัท" ที่ใช้ในข้อบังคับนี้ให้หมายถึง บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ข้อ 55. ดวงตราของบริษัทให้มีลักษณะดังนี้



รวมถึงอนุมัติการดำเนินการอื่นใดกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทดังกล่าวด้วย

ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ในวาระนี้จะต้องมีผู้ให้ความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,823,318,152 หุ้น
- ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,505,100 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ 1,825,823,252 หุ้น

ซึ่งเกินกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

**วาระที่ 10**

พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินหมุนเวียนเพิ่มเติมอีก 3,000 ล้านบาท หรือ เทียบเท่าในสกุลอื่น อายุไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ รวมกับวงเงินหมุนเวียนเดิมที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 จำนวน 12,000 ล้านบาท หรือ เทียบเท่าในสกุลอื่น รวมเป็นวงเงินหมุนเวียนไม่เกิน 15,000 ล้านบาท หรือเทียบเท่าในสกุลอื่น

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์เป็นผู้แถลง

ปัจจุบันบริษัทเติบโตขึ้นมาก สำหรับปีนี้ บริษัทคาดว่าจะมีการเติบโตขึ้นกว่าเดิมอีก จึงจำเป็นต้องมีเงินทุนไว้เพื่อใช้ลงทุน และต้องมีแหล่งระดมทุนไว้หลายด้าน หุ้นกู้ก็เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญ โดยเฉพาะในปัจจุบันที่อัตราดอกเบี้ยต่ำมาก หุ้นกู้จะช่วยลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทลงได้มาก โดย ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างอยู่ที่ประมาณ 10,250 ล้านบาท

ปัจจุบัน บริษัทได้รับการประเมิน Rating โดย TRIS ที่ระดับ A- จึงสามารถออกหุ้นกู้ได้ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ดีกว่าการกู้เงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งช่วยลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทลง หุ้นกู้ของบริษัทส่วนใหญ่จะออกเป็นเงินกู้ที่มีกำหนดจ่ายคืน หรือ Term Loan โดยมีกำหนดระยะเวลาการกู้ประมาณ 3 – 5 ปี

สำหรับในครั้งนี้ เพื่อสนับสนุนการเติบโตของบริษัท และเป็นทางเลือกหนึ่งในการระดมทุน รวมถึงเพื่อให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นไปได้อย่างทันท่วงทีกับสถานการณ์ดอกเบี้ย จึงเห็นควรพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินหมุนเวียนเพิ่มเติมอีก 3,000 ล้านบาท หรือ เทียบเท่าในสกุลอื่น อายุไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ รวมกับวงเงินหมุนเวียนเดิมที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 จำนวน 12,000 ล้านบาท หรือเทียบเท่าในสกุลอื่น รวมเป็นวงเงินหมุนเวียนไม่เกิน 15,000 ล้านบาท หรือ เทียบเท่าในสกุลอื่น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภท	หุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิ และ/หรือ ไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และ/หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีประกันและ/หรือไม่มีประกันตามความเหมาะสม
จำนวน (วงเงิน)	วงเงินหมุนเวียน ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท หรือ เทียบเท่าในสกุลอื่น
สกุลเงิน	สกุลบาท และ/หรือ สกุลเงินประเทศอื่น
วิธีการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ให้แก่ประชาชนทั่วไปและ/หรือผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือบุคคลใดๆตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่มีผลบังคับใช้ในขณะนั้น โดยอาจจะออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน คราวเดียวหรือหลายคราวได้ตามที่เห็นสมควร
การชำระคืนเงินต้น	ทยอยชำระคืนเงินต้น หรือ ชำระงวดเดียวเมื่อครบกำหนด
ไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนครบกำหนด	บริษัทอาจกำหนดให้สิทธิผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนครบกำหนด และ/หรือบริษัทอาจกำหนดให้บริษัทมีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนครบกำหนด รวมถึงการซื้อคืนหุ้นกู้ดังกล่าว ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ได้ออกในคราวนั้นๆ
อำนาจในการกำหนดเงื่อนไข	มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้อำนวยการ มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้กำหนด ตามความจำเป็นและเห็นสมควรที่ต้องกำหนดตามกฎหมาย รวมถึงการนำหุ้นกู้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ สมาคมตลาดตราสารหนี้ และ/หรือ ตลาดรองอื่นๆ ตลอดจนให้อำนาจดำเนินการขออนุญาต เปิดเผยข้อมูลและดำเนินการอื่นใดกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การแต่งตั้งที่ปรึกษาหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ การเข้าทำการตกลง การลงนามและ/หรือ การแก้ไขเอกสารสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจในการดำเนินการใดๆที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกูตามที่จำเป็นและสมควร



ลักษณะวงเงิน (Revolving Basis) บริษัทสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทใดๆ เพิ่มเติมใหม่ได้อีกในจำนวนที่ยังออกไม่ครบตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติ และ/หรือ ตามจำนวนเงินตามที่มีการไถ่ถอนหรือซื้อคืนมา รวมถึงสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่กำลังจะหมดอายุลงในคราวเดียวกัน ภายในวงเงินของโครงการที่ระบุไว้ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ยอดหุ้นกู้คงค้างของบริษัทที่มีอยู่ในปัจจุบันให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของวงเงินนี้ด้วย

ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ในวาระนี้จะต้องมีผู้ให้ความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินหมุนเวียนเพิ่มเติมอีก 3,000 ล้านบาท เมื่อรวมกับวงเงินหมุนเวียนเดิมที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 จำนวน 12,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินหมุนเวียนไม่เกิน 15,000 ล้านบาท ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,811,272,693 หุ้น
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 12,048,500 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 2,507,100 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ 1,825,828,293 หุ้น ซึ่งเกินกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ที่ประชุมได้มีการพิจารณาวาระต่างๆ ครบถ้วนแล้ว ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

- ผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งได้ร้องเรียนปัญหาที่เกิดจากการเข้าไปซื้อบ้านของบริษัท ซึ่งคุณอนุพงษ์ฯได้ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบมารับเรื่อง และจะติดตามเรื่องให้โดยไม่วางใจและไม่ปฏิเสธความรับผิดชอบ
- ผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งได้เสนอให้บริษัทจ่ายปันผลในอัตราที่สูงกว่านี้
คุณอนุพงษ์ฯ อัครโภคิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารชี้แจงว่า บริษัทจำเป็นต้องมีเงินไว้เพื่อการขยายตัว ซึ่งที่มาของเงินนั้น จะมาได้จาก
 - การก่อหนี้เพิ่ม ซึ่ง นโยบายที่บริษัทใช้อยู่ คือ D : E ประมาณ 1 : 1 นั้น น่าจะดีที่สุดไม่เสี่ยงเกินไป บริษัทจึงไม่อยากใช้เงินกู้เพิ่ม
 - การเพิ่มทุน ซึ่งจะเป็นการไปเพิ่มภาระให้ผู้ถือหุ้น บริษัทเข้าตลาดฯ มาตั้งแต่ปี 2543 ไม่เคยเพิ่มทุนให้เป็นภาระผู้ถือหุ้นเลย
 ปีที่แล้วบริษัทมีรายได้ 17,000 ล้านบาท ในปีนี้คาดการณ์ไว้ว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 20 ซึ่งก็ต้องใช้เงินเพื่อลงทุน เราจึงขอใช้เงินตัวเองในการขยายตัว ก็คือจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 30 นั้นเอง อย่างไรก็ตาม บริษัทตั้งใจจะสร้างผลประกอบการที่ดี เพื่อให้อัตราการจ่ายปันผลสูงขึ้น แต่ทั้งนี้ก็ต้องคำนึงถึงการนำเงินทุนไปพัฒนาบริษัท และการไม่ก่อภาระหนี้ต่อผู้ถือหุ้นมากเกินไปด้วยเช่นกัน
- ผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งขอให้คุณอนุพงษ์ฯสรุปภาวะอุตสาหกรรม รวมทั้งขอรับทราบความเห็นในประเด็นที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้ข่าวว่าอาจเกิดฟองสบู่เล็กๆ ในภาคอสังหาริมทรัพย์ และขอให้ช่วยแถลงถึงแนวทางการดำเนินธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัทในปี 2556
คุณอนุพงษ์ฯ แถลงว่า ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสูงมาก แต่ในเรื่องของฟองสบู่แล้วอยากจะเสนอข้อมูลเพื่อพิจารณาดังนี้
 1. มูลค่าของบริษัทเอง ประมาณร้อยละ 30-35 ขึ้นอยู่กับเงินสด ไม่ได้กู้ธนาคาร
 2. ภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ในปี 2540 นั้น เกิดจากการที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเกินกว่าความสามารถในการผ่อนชำระของผู้กู้ ซึ่งในปัจจุบัน ได้มี บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด หรือ Credit Bureau ทำหน้าที่ตรวจสอบความสามารถของผู้กู้เพื่อช่วยป้องกันการเกิดภาวะฟองสบู่ กล่าวคือ ถ้าลูกค้าไม่มีความสามารถในการผ่อนชำระ ทางธนาคารจะไม่ปล่อยกู้ให้ หรือขอเครดิตไม่ได้ การเก็งกำไรจึงเกิดได้ยากขึ้น แต่อย่างไรก็ดี การเก็งกำไรก็ยังคงมีอยู่ การซื้อเพื่อไปเช่าต่อก็ยังดี แต่ยังไม่อยู่ในระดับที่น่าเป็นห่วง
 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะเติบโต ไปพร้อมกับอัตราผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP ถ้ามีโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวมาก ความเสี่ยงจะตกกับสถาบันการเงินมากกว่า เพราะเป็นผู้ปล่อยสินเชื่อ อีกทั้งผู้ประกอบการในปัจจุบันนี้จะไม่ฝืนกำลังของตนเองแล้ว หากโครงการใดเปิดตัวแล้วมียอดการจองไม่ถึง



อัตราที่สถาบันการเงินกำหนด หรือไม่เป็นที่น่าพอใจ ผู้ประกอบการก็จะยกเลิกโครงการนั้น และคืนเงิน
จองให้ลูกค้า

ส่วนประเด็นการมีอุปทานในตลาดมากเกินไป หรือ Over Supply นั้น ก็ยังไม่ถึงเกณฑ์ที่น่ากังวล ถึงแม้ใน
จังหวัดอื่นๆบางจังหวัด อาจเกิดอุปทานมากกว่าอุปสงค์บ้าง หากเศรษฐกิจยังคงสภาพคล่องอย่างนี้ จะ
ช่วยลดความเสี่ยงจากการมีอุปทานในตลาดมากเกินไปได้ ประเด็นที่ควรพิจารณาน่าจะเป็นเรื่องการส่ง
มอบงานของผู้รับเหมามากกว่า เนื่องจากแรงงานขาดแคลน ส่งผลให้ผู้รับเหมาหายาก

ในปีนี้ บริษัทตั้งใจจะเปิดโครงการใหม่ 25 โครงการ มูลค่ารวม 30,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่ง
เปิดไป 15 โครงการ มูลค่ารวม 18,000 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2556 นี้ จะมี
โครงการเปิดใหม่มากกว่าช่วง 6 เดือนแรกของปี 2555 ร้อยละ 53 และช่วง 6 เดือนหลังของปี 2556 จะมี
โครงการเปิดใหม่มากกว่าช่วง 6 เดือนหลังของปี 2555 ร้อยละ 59 เปรียบเทียบตามลักษณะโครงการได้
ดังนี้

- โครงการแนวสูง หรืออาคารชุด ปี 2555 ที่เปิดใหม่มีมูลค่ารวม 8,400 ล้านบาท ในปี 2556 นี้ คาดว่า
จะเปิดใหม่จำนวนมูลค่ารวม 15,000 ล้านบาท
- โครงการแนวราบ หรือบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ปี 2555 ที่เปิดใหม่มีมูลค่ารวม 10,000 ล้านบาท ใน
ปี 2556 นี้ คาดว่าจะเปิดใหม่จำนวนมูลค่ารวม 14,000 ล้านบาท

สำหรับกลยุทธ์ที่จะใช้ก็คงเป็นกลยุทธ์ทางการตลาดทั่วไป เพราะการแข่งขันในอุตสาหกรรมก็มีลักษณะ
ไม่ต่างกับธุรกิจค้าปลีก อาจจะเน้นเรื่องการสร้างอัตลักษณ์ หรือ Branding มากขึ้น ดังนั้น ค่าใช้จ่ายใน
ด้านการส่งเสริมการขาย เช่นการโฆษณา จะสูงขึ้น ทั้งนี้ ไม่น่าจะมีผลกระทบกับบริษัทมากนัก เนื่องจาก
บริษัทมีขนาดใหญ่ แม้ค่าใช้จ่ายจะมากขึ้น แต่เมื่อเทียบเป็นอัตราส่วนกับรายได้ จะไม่มีความเปลี่ยนแปลง

ไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้อง และปิดประชุมเมื่อเวลา 15.45 น.

ต้นฉบับลงนามโดย

นายชัชวาล พรณลภก ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม

และ

**นายวิลาศ ปิลกศิริ
เลขานุการคณะกรรมการ**

