



รายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ประจำปี 2557
บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
วันที่ 30 เมษายน 2557
ณ ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรมเวสติน แกรนด์ สุขุมวิท
ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

รายชื่อกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณชัชวาล	พรรณลาภ	ประธานกรรมการ
2. คุณอนุพงษ์	อัศวโกดิน	รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. คุณพันธ์พร	ทัพพะรังสี	ประธานกรรมการตรวจสอบ
4. คุณนนท์จิตร	ดุลยานนท์	กรรมการตรวจสอบ
5. คุณโกศล	สุริยาพร	กรรมการตรวจสอบ
6. คุณพรวุฒิ	สารสิน	กรรมการ
7. คุณชัยรัตน์	ธรรมพีร	กรรมการ
8. คุณกิตติยา	พงศปฐนีย์กุล	กรรมการ
9. คุณวิษณุ	สุชาติล้ำพงษ์	กรรมการ
10. คุณวสันต์	นฤนาทไพศาล	กรรมการ
11. คุณพิเชษฐ	วิภาศภกร	กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ

โดยมี คุณวิลาศ ปิลกศิริ เลขานุการคณะกรรมการ ทำหน้าที่เลขานุการการประชุม

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณสาธิตา	รัตนนรินทร์	ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2. คุณภูมิพัฒน์	สินาเจริญ	เลขานุการบริษัท

เปิดประชุมเวลา 14.30 น.

พิธีกรแนะนำคณะกรรมการและผู้สอบบัญชีต่อที่ประชุม

คุณชัชวาล พรรณลาภ ประธานกรรมการฯ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมกล่าวเปิดประชุมและขอให้คุณวิลาศฯ ในฐานะเลขานุการการประชุม ได้แจ้งองค์ประชุมรวมทั้งรายละเอียดและวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมรับทราบ

คุณวิลาศ ปิลกศิริ เลขานุการคณะกรรมการ ทำหน้าที่เลขานุการการประชุม ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ณ ขณะนี้มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุม ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตนเอง 219 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 8,426,390 หุ้น
- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะมา 304 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 1,496,725,173 หุ้น
- รวมเป็นผู้ถือหุ้นที่มาประชุมรวม 523 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 1,505,151,563 หุ้น
- จากจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 2,859,920,138 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 52.63 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับบริษัท

และ ได้แจ้งรายละเอียดและวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมรับทราบ

ในการประชุมครั้งนี้ เจ้าหน้าที่จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ TSD ซึ่งไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัทแต่อย่างใด เป็นผู้เข้ามาดำเนินการลงทะเบียนและนับคะแนนในฐานะคนกลาง ทั้งนี้เพื่อให้การประชุมมีความโปร่งใส สอดคล้องกับนโยบายเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Governance)

ประธานฯ ได้เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระดังนี้





วาระที่ 1

พิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2556 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2556

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าวซึ่งได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านพร้อมกับหนังสือนัดประชุมแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น
ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติรับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2556

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,505,279,171 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 85,100 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,505,364,271 หุ้น

วาระที่ 2

พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2556

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ อัศวโภคิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้แถลงผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2556 ที่ผ่านมา ซึ่งคุณอนุพงษ์ได้แถลงว่า บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน 19,989 ล้านบาท

มีอัตรากำไรขั้นต้น 33.7% มีกำไรสุทธิ 2,013 ล้านบาท คิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.70 บาท

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 34,410 ล้านบาท มีส่วนของทุน 14,007 ล้านบาท มีหนี้สินสุทธิ 14,541 ล้านบาท และมีอัตรานี้สินสุทธิต่อทุน 1.04

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

คุณอนุพงษ์ฯ ได้ชี้แจงและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นดังนี้

- โครงการ 3 โครงการ มูลค่า 4.6 พันล้านบาท ที่มีการเลื่อนการเปิดโครงการจากปี 2556 มาเป็นปี 2557 ตามที่กล่าวถึงในหน้า 25 ของรายงานประจำปี 2556 มีรายละเอียดคือ
 - โครงการ Soul รัชดา 68 เป็นโครงการแนวราบ
 - โครงการที่พหลโยธิน 34 เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์
 - โครงการคอนโดมิเนียม ที่สุขุมวิท 36/38 เป็นโครงการร่วมทุนกับ Mitsubishi
- สาเหตุที่บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น แต่มีอัตรา Fixed Cost เพิ่มขึ้นด้วยเนื่องจาก
 - บริษัทมีการร่วมทุน (Joint Venture) กับ Mitsubishi ทำให้ต้องมีการเตรียมบุคลากรเพิ่มขึ้น
 - ธุรกิจจอส่งหาฯ มีการแข่งขันกันสูงมากมีการดึงตัวบุคลากร ค่าตอบแทนก็แข่งขันกันมากขึ้นด้วย
 - การเลื่อนเปิดตัวโครงการ
- ผลกระทบจากการที่โครงการ Rhythm สาทร ต้องเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จจากต้นปี 2557 ไปเป็นปลายปี และบริษัทจะชดเชยให้ลูกค้าอย่างไร
 - โครงการล่าช้าเพราะปัญหาภายในของผู้รับเหมารายเดิม จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเหมาแล้ว
 - การเปลี่ยนผู้รับเหมากลางคัน ทำให้เกิดค่าใช้จ่าย และค่าก่อสร้างที่สูงขึ้นเพื่อจูงใจผู้รับเหมารายใหม่
 - การชดเชยให้ลูกค้าจะเป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ได้ทำกับลูกค้า
 - ราคาขายต้องกำหนดราคาใหม่ ให้ครอบคลุมต้นทุนที่เพิ่มขึ้นทั้งจากต้นทุนค่าก่อสร้าง และจากเงินที่ต้องจ่ายชดเชยให้ลูกค้า



- ราคาใหม่ที่เพิ่มขึ้นสามารถแข่งขันกับคู่แข่งใกล้เคียงได้ (รักษาอัตรากำไรไว้ได้ด้วย) ที่ไม่สามารถจะขึ้นราคาเดิมได้ เพราะต้องรักษาประโยชน์ให้ผู้ถือหุ้นด้วย
- ขณะนี้ มีผู้ขอยกเลิกสัญญาประมาณ 200 กว่า ยูนิท จากจำนวนทั้งโครงการ 900 ยูนิท
- กรณีที่ กทม จะยกเลิกการใช้สถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียงนั้น ทราบว่ากทม.จะทำ Skywalk ขึ้นมาทดแทน ไม่ควรกระทบยอดขาย
- โครงการดังกล่าวมีขนาดใหญ่มาก มีบางมุมที่สามารถเห็นทิวทัศน์แม่น้ำด้วย และด้วยราคาใหม่ที่ถูกกว่าคู่แข่ง ไม่น่ามีปัญหาเรื่องการขาย
- บริษัทประมาณการการรับรู้รายได้ในปี 2557 เป็นเงิน 22,000 ล้านบาท (ปี 2556 19,000 ล้านบาท) โดยในปีนี้จะมีการซื้อที่ดินมาก เพื่อให้การรับรู้รายได้ในปีต่อไปมีต่อเนื่อง
- นิยามของ "ยอดขายรับรู้รายได้" ในรายงานประจำปีหน้า 25 คือยอดขายที่จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ในปีต่อไปด้วย ไม่ใช่เฉพาะปีปัจจุบัน เช่น ที่ระบุว่า ยอดขายรับรู้รายได้ของคอนโดมูลค่ารวม 21,168 ล้านบาทนั้น ไม่ได้รับรู้ทั้งหมดในปีนี้จะทยอยรับรู้ไป ใน 2-3 ปีข้างหน้า
- การแก้ไขปัญหาเรื่องผู้รับเหมาฯ ทำได้ยาก เพราะธุรกิจรับเหมา ลงทุนไม่มากนักแต่รับงานใหญ่ โอกาสที่จะพลาดเป็นไปได้สูง ธุรกิจรับเหมาจะมีวัฏจักรตามธุรกิจก่อสร้างฯ ปีที่ผ่านมาดีมากจนผู้รับเหมาขาดแคลน กลายเป็นตลาดของผู้รับเหมาไป หาผู้รับเหมาไม่ได้เลย ส่วนโครงการที่สาทร เกิดจากปัญหาภายในของผู้รับเหมา ซึ่งบริษัทเรียกร้องจากผู้รับเหมามากที่สุดเท่าที่จะเรียกร้องได้ แต่ก็มีขอบเขตอยู่เพราะถ้าเรียกร้องจนผู้รับเหมารับไม่ได้ หรือต้องฟ้องร้องกัน ความเสียหายจะเกิดขึ้นกับฝ่ายเรามากกว่า เช่น ถ้าเราไม่สามารถเข้าไปทำงานต่อได้ ผู้รับเหมารายใหม่เข้าไปประเมินไม่ได้ งานก็ทำต่อไม่ได้ เวลาก่อสร้างก็ต้องเลื่อนออกไป ซึ่งผลเสียหายถึงผู้ถือหุ้นจะมากกว่านี้ ถ้าถึงขนาดต้องฟ้องร้องกันก็อาจทำให้ชื่อเสียงของเรากับแวดวงผู้รับเหมาเสียหาย หากคู่ค้าในอนาคตได้ยากอีก
- ปัญหาโครงการล่าช้าที่งามวงศ์วานเป็นเรื่องของที่ดินข้างเคียง ซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการทุกรายต้องประสบทั้งนั้น ไม่สามารถจะคาดเดาได้ล่วงหน้าเลย
- ปัญหาเรื่องการเลื่อนการเปิดตัวโครงการ ส่วนใหญ่จะเป็นช่วงปลายปี ซึ่งมีเหตุการณ์วุ่นวายทางการเมือง ซึ่งเราต้องตัดสินใจเลื่อนการเปิดโครงการ เพราะผู้บริหารบางคนไม่ตัดสินใจซื้อในช่วงเวลาดังกล่าวแน่ การเปิดโครงการในช่วงเวลาที่ผิด จะทำให้ขายไม่ดี ถ้าขายไม่ดีตั้งแต่ต้นแล้วจะทำให้กลับมาดีได้ยาก
- ไม่น่าเป็นห่วงเรื่องปัญหาที่ผู้รับเหมาเดิมอาจจะแก้งทำ ที่โครงการสาทร เพราะนอกจากฝ่ายเราจะต้องตรวจสอบโดยละเอียดแล้ว ผู้รับเหมารายใหม่จะต้องรับประกันผลงานเมื่อเสร็จให้บริษัทด้วย ดังนั้น ผู้รับเหมารายใหม่จะต้องตรวจสอบโดยละเอียดในตอนเข้าไปรับมอบงานมาจากผู้รับเหมาเดิม
- สภาวะคอนโดเฟื่องฟู เปิดตัวแล้วขายหมดคงจะหมดไปแล้ว สำหรับบริษัทเองได้มีการปรับตัวมาได้ 2 ปีแล้ว โดยลักษณะการขายปัจจุบัน จะมียอดจองทันที 30-40% เมื่อเปิดโครงการ พอเริ่มก่อสร้างผู้บริหารจะเริ่มเชื่อมั่นว่าก่อสร้างแน่ จะเริ่มทยอยขายไปเรื่อยๆ จนถึงใกล้กำหนดเสร็จจะได้ประมาณ 90% ซึ่งถ้าจะทำให้ยอดดีขึ้น ก็ต้องลดเงินดาวน์ลงเท่านั้น แต่จะเป็นการดึงนักเก็งกำไรเข้ามา บริษัทไม่มีนโยบายเงินดาวน์ต่ำ เพราะจะสร้างปัญหาเวลาโอนที่ลูกค้าไม่ยอมโอน การทำธุรกิจคอนโด เป็นธุรกิจที่ดูดเงินมาก เพราะต้องใช้เงินทุนของเราก่อสร้างจนเสร็จ เงินดาวน์ที่ได้มาน้อยมาก เมื่อเทียบกับมูลค่าโครงการ ผิดกับแนวราบที่ทยอยรับรู้ไปเรื่อยๆ
- ปัญหาที่ที่ดินข้างเคียงที่งามวงศ์วานนั้น เราได้เปลี่ยนผู้รับเหมา รวมทั้งทำProtection ปิดทั้งโครงการ ซึ่งผลจากปัญหาที่งามวงศ์วานนี้ มีลูกค้าถอนจองไปประมาณ 400 ล้านบาท
- อัตรา Cancellation จากสถาบันการเงินสำหรับลูกค้าอยู่ที่ประมาณ 15 – 20% ซึ่งถือว่าปกติ บางบริษัทอาจจะดูน้อยกว่านี้เพราะใช้วิธีการจองลูกค้าก่อนแล้วค่อยบันทึกเป็นยอดจอง
- โครงการร่วมทุน (Joint Venture) กับ Mitsubishi ปัจจุบันมี 3 โครงการ ได้แก่



- โครงการ Rhythm สุขุมวิท 36
 - โครงการ Rhythm อโศก 2
 - โครงการ Aspire รัชดา-วงศ์สว่าง
- และคงจะมีต่อเนื่องออกไปอีก
- ประโยชน์ที่ได้จากการร่วมทุน
 - ทางญี่ปุ่นส่งเจ้าหน้าที่เข้ามาช่วยเรามาก เราก็ส่งคนไปเรียนรู้จากญี่ปุ่น
 - ได้ความรู้ในเรื่องการบริหารงาน การบริหารการก่อสร้าง การออกแบบ การทำ Property Management
 - บริษัทไม่มีแนวคิดจะทำรับเหมาก่อสร้างเอง เพราะปัญหามีมาก ปัจจุบันเราพยายามเป็นพันธมิตรกับผู้รับเหมามากกว่า ซึ่งก็ต้องเลือกพันธมิตรให้ถูก แต่ก็มีข้อจำกัด เพราะผู้ถือหุ้นต้องการเห็นเราโตขึ้น ในขณะที่ผู้รับเหมาหรือ Partner ของเราอาจไม่สามารถโตตามเราได้ รวมทั้งเราก็ไม่กล้าที่จะผูกธุรกิจไว้กับผู้รับเหมาเจ้าใดเจ้าหนึ่งเพียงรายเดียว
 - เหตุผลที่ร่วมทุนกับ Mitsubishi เพราะญี่ปุ่นเป็นเจ้าของการพัฒนาการใช้พื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด เนื่องจากที่ดินที่มีจำกัด ประเทศไทยจะต้องไปในแบบนั้น เราไม่มีที่ทางเหลือเพื่อเหมือนยุโรป อีกทั้งญี่ปุ่นเองก็ถือเป็นอันดับต้นๆของโลกในด้านการวางระบบ
 - Mitsubishi ก็ใช้ผู้รับเหมาเช่นกัน ไม่ได้ก่อสร้างเอง
 - ขณะนี้ไม่ห่วงกับสภาพตลาดคอนโดที่มีข่าวว่าจะเฟ้อ เพราะเศรษฐกิจไม่ได้เลวร้ายมากเหมือนปี 2540 ผู้ประกอบการรายย่อยหยุดไปมากเพราะสถาบันการเงินไม่ปล่อยสินเชื่อค่าที่ดินให้กับรายย่อย สภาพะการเก็งกำไรก็น้อย จากตึกของเราเองที่ได้มีการสำรวจ มีผู้อยู่อาศัยจริงกว่า 80% และขณะนี้ คนทอม. ยังเข้าบ้านอยู่เกือบ 40% และถ้าระบบขนส่งมวลชนดีขึ้น ตลาดยังไปได้อีก แต่อาจไม่ได้โตเร็วเหมือนเมื่อ 3 – 4 ปีก่อน
 - บริษัทหวังตัวในเรื่องการเงินมาตลอด เห็นได้จากการรักษาสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่ประมาณ 1 เท่ามาตลอด ถ้าเห็นว่าเศรษฐกิจจะมีปัญหา ก็จะหยุดซื้อที่ดิน แต่ต้องรักษาสมดุลให้ดี เพราะการหยุดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา ก็จะไม่มีการขยายใน 2-3 ปีข้างหน้าด้วย เพราะซื้อที่ดินมาพัฒนาไม่ทัน
 - สำหรับการวิเคราะห์ตลาดนั้น เรามีระบบบริหารข้อมูลของเราเอง เรารู้ว่าโครงการไหนทำเลไหนมีลูกค้าจองมาก รู้ว่าทำเลไหนต้องเป็นราคาไหนถึงจะขายได้ หรือโครงการไหนทำอัตรากำไรได้ดี
 - เรามีบริษัทที่ทำธุรกิจ Property Management 2 บริษัท คือ
 - สมาร์ทเซอร์วิส แอนด์แมนเนจเม้นท์ มีรายได้ปี 2556 จำนวน 100 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 9 ล้านบาท
 - กรุงเทพซีดีสมาร์ท มีรายได้ 2556 จำนวน 90 ล้านบาท กำไรสุทธิ 5 ล้านบาท
 - เรื่องมูลค่าความเสียหายจากความล่าช้าของโครงการสาทรนั้น ขณะนี้ยังสรุปไม่ได้ เพราะยังไม่ได้สำรวจกับลูกค้าครบทุกรายว่าใครประสงค์จะบอกเลิกสัญญา และยังไม่ได้กำหนดราคาขายใหม่ ซึ่งจะมีผลกับมูลค่าความเสียหายทั้งสิ้น

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานฯจึงเสนอให้พิจารณาวาระถัดไป

วาระที่ 3

พิจารณานุมัติงบการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่า คุณอนุพงษ์ฯได้แถลงผลการดำเนินงานปี 2556 ให้ที่ประชุมได้รับทราบแล้ว รวมทั้งรายงานประจำปี แลงบการเงินได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

คุณอนุพงษ์ฯ ได้ชี้แจงและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นดังนี้

- ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 2.2 ล้านบาท เป็นการตั้งสำรองที่มีมาตั้งแต่ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดฯ ซึ่งไม่มีผลใดๆ กับบัญชีกำไรขาดทุนของบริษัท และหนี้สินดังกล่าวก็ไม่สามารถจะรับรูดกลับมาเป็นรายได้ ได้อีก



- สาเหตุที่ดูเหมือนว่าบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียน มากกว่าทรัพย์สินหมุนเวียน (ที่ไม่ใช่สินค้าคงเหลือ) กว่า 3,000 ล้านบาท นั้น ไม่ใช่เป็นการใช้เงินผิดประเภท หากแต่เป็นวิธีการบริหารจัดการเพื่อลดปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์บ้านของบริษัทให้กับลูกค้า กล่าวคือ โดยทั่วไป บริษัทจะต้องจดจำนองโฉนดที่ดินทั้งแปลงกับธนาคาร เพื่อเบิกเงินกู้ระยะยาวมาทำโครงการ เมื่อโครงการเสร็จและเริ่มทยอยโอน จะต้องนัดลูกค้า และเจ้าหน้าที่ธนาคารมาเพื่อไถ่ถอน และโอนให้ลูกค้าเป็นแปลงๆ ไป ซึ่งในทางปฏิบัติจะมีบ้านหรือห้องชุดในแต่ละโครงการเป็นจำนวนมาก ซึ่งขั้นตอนจะยุ่งยากและเสียเวลามาก เนื่องจากมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย วิธีการที่ทำได้เพื่อลดปัญหาความยุ่งยากดังกล่าวก็คือ เมื่อโครงการเสร็จหรือพร้อมจะโอน บริษัทจะใช้เงินกู้ระยะสั้น ไถ่ถอนที่ดินทั้งแปลงออกมาจากธนาคาร เพื่อดำเนินการโอนซึ่งจะเป็นช่วงระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น ดังนั้นในช่วงเวลาสั้นๆ ประมาณ 3 เดือน บริษัทจะมีการหมุนเวียนมาใช้หนี้สินระยะสั้นแทนหนี้ระยะยาว เพื่อให้การโอนเป็นไปโดยสะดวก อย่างไรก็ตาม บริษัท มีวงเงินกู้ระยะยาวอยู่เป็นจำนวนมากที่ยังไม่ได้เบิกมาใช้ ซึ่งสามารถจะเบิกมาทดแทนได้ทันที สำหรับต้นทุนทางการเงินของบริษัทในปีที่ผ่านมาอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 4.2
- สำหรับดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นก่อนการเริ่มรับรู้รายได้ของแต่ละโครงการสามารถถือเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของโครงการนั้นๆ ได้ แต่เมื่อเริ่มรับรู้รายได้แล้วต้องถือเป็นค่าใช้จ่าย
- สำหรับมูลค่าของดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 ก็เพราะบริษัทขยายตัวมีกำไรมากขึ้น ถ้าอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนคงที่ เมื่อส่วนของ Equity เพิ่มขึ้น ส่วนของ Debt ก็ต้องเพิ่มด้วยอยู่แล้ว มูลค่าของดอกเบี้ยย่อมต้องเพิ่มขึ้นด้วย
- นิยามของ "สินค้ำรอการขาย" ในเรื่องสินค้าคงเหลือ มูลค่า 37 ล้านบาท คือ สินค้าที่บริษัทซื้อคืนมาจากลูกค้าที่มีปัญหา ซึ่งเมื่อเทียบกับมูลค่าของสินค้าคงเหลือจำนวน 30,784 ล้านบาทแล้วน้อยมาก

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติงบการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,507,878,692 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 6,720 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 115,100 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,508,000,512 หุ้น

วาระที่ 4

พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี พ.ศ. 2556 และพิจารณา รับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นเงินสำรอง

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แถลง ซึ่งคุณอนุพงษ์ฯ ได้แถลงว่า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิของบริษัทใหญ่ในปี 2556 เป็นเงิน 2,013 ล้านบาท คิดเป็นกำไร 0.70 บาท/หุ้น และบริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ จึงเห็นสมควรพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2556 ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท คิดเป็นร้อยละ 36 ของกำไรสุทธิ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลของบริษัท โดยกำหนดจ่ายปันผลดังกล่าวในวันที่ 28 พฤษภาคม 2557 และจะกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับหุ้นปันผลและเงินปันผลในวันที่ 9 พฤษภาคม 2557 และให้รวบรวมรายชื่อ ม.225 ของ พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 12 พฤษภาคม 2557

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสามารถขอเครดิตภาษีเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 47 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเงินปันผลทั้งหมดที่จ่ายในครั้งนี้ จ่ายจากกำไรสะสม



ที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลอัตราร้อยละ 30 ดังนั้น ผู้ได้รับเงินปันผลสามารถหักเครดิตภาษีได้ในอัตรา 30/70 ของเงินปันผล

ในส่วนการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง บริษัทได้จัดสรรการสำรองตามกฎหมายครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องสำรองตามกฎหมายเพิ่มเติมในครั้งนี้

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2556 และพิจารณา รับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นเงินสำรอง ตามรายละเอียดที่ คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,507,845,692 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 6,720 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 148,100 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,508,000,512 หุ้น

วาระที่ 5

พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2557 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แถลงว่าคณะกรรมการโดยการพิจารณาเห็นชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ เห็นสมควรให้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด)

โดยนางศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4604

และ/หรือ

นายวิชาดี โลเศศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4451

และ/หรือ

นางสายฝน อินทร์แก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4434

เป็นผู้สอบบัญชี ปี 2557

ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่มีความสัมพันธ์และส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัททยอย ผู้บริหาร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

โดยมีค่าตอบแทนเฉพาะบริษัท 2,000,000 บาท ต่อปี (ค่าสอบบัญชีปี 2556 เป็นเงิน 1,950,000 บาท)

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความคิดเห็นต่อการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

นอกจากนั้น บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในเครือของบริษัทฯ ทั้งหมด โดยมีค่าตอบแทนรวมเป็นเงิน 3,040,000 บาท (ปี 2556 เป็นเงิน 2,450,000 บาท)



สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่สอบบัญชีให้กับบริษัท และบริษัททยอย มาเป็นเวลา 8 ปีแล้ว มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท และสามารถปฏิบัติงานร่วมกับบริษัทได้เป็นอย่างดี

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

คุณอนุพงษ์ฯ ได้ชี้แจงและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นดังนี้

- สาเหตุที่ค่าสอบบัญชีสูงขึ้นเนื่องจากงานที่มากขึ้น จากการที่บริษัทมีบริษัทที่ร่วมทุนกับทาง Mitsubishi เพิ่มขึ้น ซึ่งทางผู้ร่วมทุนต้องการบที่ผ่านการสอบบัญชีทุกไตรมาส
- บริษัทไม่ได้เปิด Bidding ค่าสอบบัญชีก็จริง แต่ได้ตรวจสอบราคากับตลาด และบริษัทอื่นทุกปี นอกจากนั้นเชื่อว่าสำหรับบริษัทสอบบัญชีแล้วต้องพยายามแข่งขันกัน คงจะไม่ยอมเสียลูกค้าไปง่ายๆ
- สำหรับทีมสอบบัญชีที่มปัจจุบันเพิ่งเริ่มเข้ามาสอบบัญชีบริษัทเป็นปีที่สองเท่านั้น

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2557 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีตามรายละเอียดที่คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,506,789,492 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.92 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 1,006,720 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 204,300 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,508,000,512 หุ้น

วาระที่ 6

พิจารณากรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่าตามข้อบังคับของบริษัท กรรมการที่จะต้องออกตามวาระในปีนี้เป็นคือ

1. คุณศิริพงษ์ สมบัติศิริ
2. คุณช่อ สิงห์เสนี
3. คุณนนท์จิตร ดุลยานนท์
4. คุณโกศล สิริยาพร
5. คุณวสันต์ นฤนาทไพศาล

โดยที่กรรมการ 2 ท่าน คือ คุณศิริพงษ์ และคุณช่อ ไม่สามารถมาร่วมประชุมได้

เพื่อเปิดโอกาสให้ที่ประชุมอภิปรายกันได้เต็มที่ กรรมการที่ครบวาระขออนุญาตออกจากที่ประชุม

ประธานฯ ได้แถลงว่า คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัท เห็นว่า กรรมการทั้ง 5 ท่านนี้ มีคุณวุฒิที่เหมาะสม มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเป็นกรรมการตามบัญญัติในหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการบริษัทมหาชน ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และหลักเกณฑ์ของ กลต. รวมทั้งมีคุณประโยชน์ต่อบริษัทเป็นอย่างมาก

มี 3 ท่านที่เป็นกรรมการอิสระ คือ คุณช่อ คุณโกศล และคุณนนท์จิตร ต่างก็มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดย กลต. โดยแต่ละท่านดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการดังนี้

1. คุณศิริพงษ์ สมบัติศิริ เป็นกรรมการบริหารของบริษัท



2. คุณขอ สิงหเสนี เป็นกรรมการอิสระและดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ของบริษัท
3. คุณนนท์จิตร ตุลยานนท์ เป็นกรรมการอิสระ และเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท
4. คุณโกศล สุริยาพร เป็นกรรมการอิสระ และเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท และยังเป็นประธานคณะกรรมการติดตามผลการปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการ ของบริษัทด้วย
5. ส่วนคุณวสันต์ นฤนาทไพศาล เป็นผู้บริหาร ดำรงตำแหน่งเป็นรองกรรมการผู้อำนวยการสายงานปฏิบัติการของบริษัท

จึงเห็นสมควรที่ท่านผู้ถือหุ้นจะพิจารณาเลือกกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกรวาระหนึ่ง

สำหรับประวัติย่อ และประสบการณ์การทำงาน การศึกษา การอบรมหลักสูตรกรรมการต่างๆ การถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนครั้ง/สัดส่วนการเข้าร่วมประชุมกรรมการในปี 2556 รวมทั้งปีที่ได้รับการแต่งตั้งให้เข้าร่วมเป็นกรรมการ และการดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ของแต่ละท่าน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ ได้ส่งให้ท่านผู้ถือหุ้นได้พิจารณา ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

คุณพรวุฒิ สารสินกรรมการท่านหนึ่งได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งทราบว่า ที่คุณศิริพงษ์ฯ ไม่สามารถมาร่วมประชุมได้นั้นเนื่องจากบิดาถึงแก่กรรม ส่วนคุณขอฯไม่สบาย จึงไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติจากการลงคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล ดังนี้

เห็นชอบให้เลือกคุณศิริพงษ์ สมบัติศิริ ที่ครบกำหนดตามวาระ กลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกรวาระหนึ่ง

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,452,646,692 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 96.33 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 55,140,620 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 213,200 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,508,000,512 หุ้น

เห็นชอบให้เลือกคุณขอ สิงหเสนี ที่ครบกำหนดตามวาระ กลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกรวาระหนึ่ง

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,332,715,030 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 88.38 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 175,016,582 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 268,900 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,508,000,512 หุ้น

เห็นชอบให้เลือกคุณนนท์จิตร ตุลยานนท์ ที่ครบกำหนดตามวาระ กลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกรวาระหนึ่ง

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,501,048,892 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.54 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 6,738,420 หุ้น





- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 213,200 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,508,000,512 หุ้น

เห็นชอบให้เลือกคุณ โทศล สุริยาพร ที่ครบกำหนดตามวาระ กลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกรวาระหนึ่ง

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,501,037,692 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.54 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 6,749,620 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 213,200 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,508,000,512 หุ้น

เห็นชอบให้เลือกคุณวสันต์ นฤนาทไพศาล ที่ครบกำหนดตามวาระ กลับเข้ามาเป็นกรรมการอีกรวาระหนึ่ง

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,452,648,692 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 96.33 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 55,138,620 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 213,200 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,508,000,512 หุ้น

ผู้ถูกเสนอชื่อเป็นกรรมการกลับเข้าห้องประชุม และดำเนินการประชุมต่อ

วาระที่ 7

พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แถลงว่าเห็นสมควรกำหนดค่าตอบแทนกรรมการของปี 2557 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

ด้วยจำนวนกรรมการที่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนนี้ ณ ปัจจุบัน ค่าตอบแทนดังกล่าวจะเป็นเงิน 340,000 บาท ต่อเดือน

หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนดังกล่าวได้แนบในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 1,507,755,592 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 6,720 หุ้น





- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 238,200 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ 1,508,000,512 หุ้น

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แถลงว่าคณะกรรมการโดยความเห็นชอบของคณะอนุกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เห็นสมควรขอจ่ายบำเหน็จให้กับกรรมการทุกท่านๆ สำหรับปี 2556 คิดเป็นเงิน 4 ล้านบาท โดยเท่ากับปีก่อน โดยจะขอจ่ายพร้อมกับการจ่ายเงินปันผล

โดยในวาระนี้จะมีกรรมการบางท่านที่มีส่วนได้เสีย โดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจะไม่ลงคะแนน เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยทางเลขานุการจะแจ้งรายละเอียดให้ทราบต่อไปต่อนับคะแนน

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ ตามรายละเอียดที่ คณะกรรมการเสนอ

- โดยมีผู้เห็นด้วย 650,674,276 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.96 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- มีผู้ไม่เห็นด้วย 25,920 หุ้น
- มีผู้งดออกเสียง จำนวน 206,000 หุ้น
- จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ 650,906,196 หุ้น

โดยในวาระนี้มีกรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงจำนวน 6 ราย เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 872,094,316 หุ้น

ที่ประชุมได้มีการพิจารณาวาระต่างๆ ครบถ้วนแล้ว ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์ฯ ได้ชี้แจงและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นดังนี้

- ตัวแทนสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยเสนอให้บริษัทฯ เข้าเป็นแนวร่วมกับทางสมาคมฯ และ IOD ในโครงการณรงค์ให้บริษัทในตลาดฯ ปลอดภัยจากการคอร์รัปชั่น ซึ่งบริษัทฯ จะนำไปพิจารณา
- บริษัทฯ ไม่มีโครงการจะออก ESOP ให้กับพนักงานในระยะ 3 ปีข้างหน้า
- การขยายธุรกิจออกไปต่างจังหวัดนั้นคงชะลอไว้ก่อน เนื่องจากตลาดต่างจังหวัดยังมีเรื่องของอุปสงค์-อุปทานที่ยังไม่แน่นอน แผนการตลาดที่จะไปต่างจังหวัดจึงยังไม่มี
- ตลาดอสังหาฯ ในระดับล่าง ใหญ่มาก บริษัทฯ ยังลงไม่ถึงตลาดล่าง ส่วน Aspire เองก็ยังไม่ใช้ตลาดล่างสุด ถ้ายังไม่พร้อมทางบริษัทก็ยังไม่อยากลงไปเพราะปัญหามีพอสมควร
- Gross Profit Margin ของปีนี้ น่าจะดีขึ้นเนื่องจากบริษัทเริ่มควบคุมเรื่อง Fixed Cost ส่วนปัญหาเรื่องการดึงตัวบุคคลากรก็ลดลงแล้ว
- สำหรับผลประกอบการในปี 2557 นี้ คงจะขึ้นกับสถานการณ์บ้านเมือง ซึ่งคงไม่มีใครตอบได้ ถ้าไม่มีเหตุการณ์รุนแรงต่อเนื่องเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ธุรกิจนี้ก็ยังไม่น่าหวัง ปีจ้จยที่ต้องคำนึงอีกตัวคือ การขยายตัวของเศรษฐกิจ เพราะธุรกิจนี้เติบโตพร้อมเศรษฐกิจ ถ้าเศรษฐกิจไม่โตอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่โต ในปีนี้บริษัทคาดการณ์รายได้ไว้ 22,000 ล้านบาท ซึ่งมีความเป็นไปได้มาก ซึ่งอัตรากำไรสุทธิก็น่าจะดีขึ้นด้วย
- ปีนี้บริษัทมีโครงการใหม่ที่จะเปิดตัวคือ
 - บ้านเดี่ยว 5 โครงการ มูลค่า 4,600 ล้านบาท
 - ทาวน์เฮ้าส์ 8 โครงการ มูลค่า 8,300 ล้านบาท



- คอนโด 6 โครงการ มูลค่า 10,900 ล้านบาท
รวมมูลค่าโครงการใหม่ 23,800 ล้านบาท และในคอนโด 6 โครงการที่จะเปิดใหม่ มีส่วนที่เป็นโครงการร่วมทุนอยู่ 3 โครงการ
- ทิศทางของบริษัทใน 5 ปีข้างหน้าคงตอบได้ยาก ตัวจักรสำคัญที่จะคาดการณ์ได้ก็คือ อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจ อัตราการว่างงาน รวมทั้งอุปสงค์และอุปทานรวม ที่น่าห่วงก็คือ ถ้าเศรษฐกิจกลับมาเติบโตเกิน 7% อีกเมื่อใด ผู้ประกอบการรายย่อยจะกลับเข้ามา ธนาคารจะปล่อยสินเชื่อแบบหละหลวมอีกเพื่อให้ขยายตัวทันกับตลาด สถานการณ์จะกลับมามากคล้ายปี 2540 อีก โชคดีที่เวลาที่ผ่านมามีได้ขยายตัวแบบนั้นอีกนับจากปี 2540 แต่อนาคตไม่แน่
- Mass Transit จะมีส่วนอย่างมากในการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะได้เห็นรูปแบบใหม่ของที่พักอาศัย เช่น ทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่ไกลรถไฟฟ้า
- ผู้ประกอบการรายใหญ่จะอยู่รอดได้เพราะมีความรับผิดชอบมากกว่ารายย่อย
- โครงการ Place and Park ของบริษัทขณะนี้หยุดดำเนินการพัฒนา เนื่องจากไม่คุ้มกับการลงทุนในขณะนี้
- บริษัทจะพยายามรักษาสัดส่วนรายได้จากการขายระหว่างคอนโดกับแนวราบที่ 1 : 1 ซึ่งต้องวางแผนให้ดีในเรื่องการใช้เงินและหาที่ดินเนื่องจากคอนโดใช้เวลา 3 ปี กว่าจะรับรู้รายได้
- บริษัทไม่มีนโยบายจะร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน เนื่องจากมีความยุ่งยากในการทำงานมาก เช่นการกู้ยืมจากธนาคาร การไถ่ถอนจำนอง

ไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้อง และปิดประชุมเมื่อเวลา 17.00 น.

ลงชื่อ _____ /S/ _____ ประธานกรรมการ
(นายชัชวาล พรรณลาภ)

ลงชื่อ _____ /S/ _____ เลขานุการคณะกรรมการ
(นายวิลาศ ปิลกศิริ)

