



รายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ 27 เมษายน 2554
ณ ห้องบอลรูม โรงแรมมณเฑียร ริเวอร์ไซด์
ถนนพระราม 3 กรุงเทพมหานคร

รายชื่อกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

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

โดยมี คุณวิลาศ บิลกศิริ เลขาธิการคณะกรรมการ ทำหน้าที่เลขาธิการการประชุม

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณกมลทิพย์	เลิศวิทย์วรเทพ	ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
2. คุณภูมิพัฒน์	สิณาเจริญ	เลขาธิการบริษัท

เปิดประชุม เวลา 14.30 น.

พิธีกรแนะนำคณะกรรมการและผู้สอบบัญชีต่อที่ประชุม

คุณชัชวาล พรรณลาภ ประธานกรรมการฯ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ณ ขณะนี้มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะมาประชุมรวม 551 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 1,462,883,967 หุ้น จากจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 2,343,733,116 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 62.42 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับบริษัท จึงขอเปิดประชุม

คุณวิลาศฯ ในฐานะเลขาธิการการประชุม ได้แจ้งรายละเอียดและวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมรับทราบ

ประธานฯ ได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อ วันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2553

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าวซึ่งได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น



ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ รับรองรายงานการประชุมดังกล่าว ด้วยจำนวน 1,448,204,767 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 98.98 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียง ในวาระนี้ (1,463,092,967 หุ้น) โดยไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,888,200 หุ้น

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2553

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ อัศวโภคิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้แถลงผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2553 ที่ผ่านมา ว่า ในปี 2553 บริษัท มีรายได้รวม 13,840 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ร้อยละ 9.6 มีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 37.2 (ปี 2552 ร้อยละ 32.9) สูงขึ้นเนื่องจากสัดส่วนการโอนอาคารชุดในปี 2553 มีมากกว่าในปี 2552 (อาคารชุดมีอัตรากำไรสูงกว่าบ้านและทาวน์เฮ้าส์) ปีที่แล้วบริษัทมีกำไรสุทธิ 2,229 ล้านบาท คิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.95 บาท เพิ่มจากปี 2552 ร้อยละ 15.49 เมื่อเทียบกับปี 2552 สินทรัพย์รวมของบริษัท เพิ่มขึ้น 25.86% หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 31.3% และส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 18.4%

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ผู้ถือหุ้นได้สอบถามเรื่องงบกระแสเงินสดที่ติดลบ ซึ่งคาดว่ามาจากสินค้าคงเหลือซึ่งมีจำนวนสูงขึ้น ทำให้อัตรานี้สินต่อทุน (D/E) สูงขึ้นด้วย

คุณอนุพงษ์ฯ ได้ตอบและชี้แจงว่าสินค้าคงเหลือของบริษัทส่วนใหญ่คือบ้านและอาคารชุดที่รอการขาย ซึ่งจะต้องสูงขึ้นทุกปีถ้าบริษัทจะมีการขยายตัวต่อไป ในส่วนอัตรานี้สินต่อทุนสุทธิ (Net D/E) ของบริษัท ในไตรมาส 3 ในปี 2553 อยู่ที่ 0.94 และได้เพิ่มขึ้นมาเป็น 1.08 ตอนสิ้นปีนั้น เป็นเรื่องที่ต้องเกิดขึ้นถ้าธุรกิจต้องการเติบโต เพราะบริษัทจำเป็นต้องใช้เงินเพื่อซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

ในภาคอุตสาหกรรมผู้ประกอบการต้องลงทุนซื้อเครื่องจักร ลงทุนซื้อที่ดินสร้างโรงงาน ทำให้ D/E สูงในช่วงแรก เมื่อโรงงานเสร็จเริ่มผลิตสินค้าออกจำหน่าย D/E ก็จะเริ่มลดลง ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นกัน การซื้อที่ดินเข้ามาเพื่อพัฒนาเหมือนกับการเริ่มสร้างโรงงาน D/E จะขึ้นไปสูงเมื่อซื้อที่ดิน เมื่อก่อสร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ D/E ก็จะเริ่มลดลง

เหตุการณ์ความวุ่นวายในบ้านเมืองในปีที่แล้วทำให้ในไตรมาสที่ 1 และ 2 บริษัทต้องชะลอการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา ซึ่งส่งผลให้ในไตรมาสที่ 3 และ 4 บริษัทไม่มีสินค้าที่จะขาย เมื่อเหตุการณ์สงบบริษัทจึงได้ เริ่มซื้อที่ดินมาพัฒนาซึ่งทำให้มีสินค้าขายในปีนี้ แต่ก็ทำให้ D/E สูงขึ้นด้วย ถ้าดูจากยอดจองบ้าน และทาวน์เฮ้าส์ในไตรมาสแรก เทียบระหว่าง 2553 กับ 2554 จะเห็นได้ชัดถึงปัญหาดังกล่าว คือ ยอดจองบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในไตรมาส 1 ปี 2553 อยู่ที่ 998 ล้านบาท ในขณะที่ ไตรมาส 1 ปีนี้ เพิ่มขึ้นเป็น 1,914 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีสินค้าที่จะขายนั่นเอง นี่คือสาเหตุหลักที่ทำให้งบกระแสเงินสดของบริษัทติดลบ

นอกจากนั้น Return on Equity (ROE) ของบริษัทอยู่ที่ประมาณ 25% การลด D/E ลงในขณะที่ตลาดรวมยังมีโอกาสให้ขยายตัวทางธุรกิจได้ ผลที่ตามมา ROE จะลดลง



บริษัทวางแผนไว้ว่าจะมีการขยายตัวเฉลี่ยประมาณร้อยละ 20 โดยได้มีการออกสินค้าใหม่ ภายใต้ Brand "PLENO" ลักษณะเป็นทาวนเฮ้าส์ 2 ชั้น ใช้ระบบการก่อสร้างแบบ Prefabrication (Prefab) โดยได้จัดตั้งบริษัทใหม่คือ SQE Construction ขึ้นมาเป็นผู้ก่อสร้าง โดยบริษัทถือหุ้นทั้งหมด ซึ่งระบบ Prefab ดังกล่าวจะช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้างจาก 210 วัน ลงเหลือเพียง 90 วัน โดยในขณะนี้ เปิดขายแล้ว 2 โครงการ โดยคาดการณ์ว่าในปีนี้จะมียอดได้จาก PLENO ประมาณ 1,000 ล้านบาท (ขณะนี้ประมาณ 200 ล้านบาท) จนถึงปัจจุบัน บริษัทมีสินค้าที่ขายแล้วแต่ยังสร้างไม่เสร็จ ยังไม่ได้โอนประมาณ 12,000 ล้านบาทที่จะรับรู้รายได้ปีนี้ (โดยเป็นส่วนของคนโตมเนียมประมาณ 8,000 ล้านบาท) เป้าการขยายตัวที่ประมาณร้อยละ 20 จึงน่าจะทำได้ แต่ D/E ก็จะต้องสูงขึ้นด้วยเช่นกัน

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้พิจารณาภาวะถัดไป

วาระที่ 3

พิจารณานอมนัดงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2553

ประธานฯ แกลงต่อที่ประชุมว่า คุณอนุพงษ์ฯ ได้แกลงผลการดำเนินงานปี 2553 ให้ที่ประชุมได้รับทราบแล้ว รวมทั้งรายงานประจำปี และงบการเงินได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,448,294,227 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 98.99 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,463,123,527 หุ้น) โดยไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,829,300 หุ้น

วาระที่ 4

พิจารณาจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2553 และพิจารณารับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิ ประจำปีเป็นทุนสำรอง

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แกลงว่า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2553 เป็นเงิน 2,229 ล้านบาท คิดเป็นกำไร 0.953 บาท/หุ้น และบริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ จึงเห็นสมควรพิจารณานอมนัดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการ ปี 2553 ในอัตราหุ้นละ 0.38 บาท คิดเป็นร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ ซึ่งเป็นอัตราที่เท่ากับปีก่อนหน้า โดยมีรายละเอียดการจ่ายปันผล ดังนี้

- ส่วนแรกจ่ายเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.20 บาทต่อหุ้น (คิดที่ราคาพาร์ 1 บาท) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้วน้อยกว่า 5 หุ้น ให้จ่ายปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท ซึ่งรวมกันแล้ว จะเป็นเงิน ไม่เกิน 469,355,876 บาท
- อีกส่วนจะจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.18 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 422,420,300 บาท

รวมเป็นการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.38 บาท โดยกำหนดจ่ายปันผลดังกล่าวในวันที่ 24 พฤษภาคม 2554



โดยเงินปันผลทั้งหมดจะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

โดยจะกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับหุ้นปันผลและเงินปันผลในวันที่ 9 พฤษภาคม 2554 และ ให้รวบรวมรายชื่อ ม.225 ของพ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 10 พฤษภาคม 2554

ในส่วนการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง ขณะนี้ บริษัทได้จัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรอง จนมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ตามที่ข้อบังคับบริษัทกำหนด ดังนั้นจึงไม่จำเป็นต้องจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

คุณอนุพงษ์ฯ ได้แถลงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมต่อข้อสงสัยในเรื่อง D/E และงบกระแสเงินสดที่ติดลบว่า สินค้าพร้อมจะขายของบริษัทสูงขึ้นกว่าปีก่อนมาก เนื่องจากบริษัทลงทุนซื้อที่ดินมาพัฒนาในครึ่งปีหลังของปี 2553 มาก ทำให้ D/E สูงขึ้นด้วย แต่การก่อสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์เป็นการก่อสร้างตามแผนการขายไม่ได้ก่อสร้างทั้งหมดที่เดียวผู้ถือหุ้นจึงไม่ต้องหวังว่าบริษัทจะมีสินค้าเหลือมาก

อย่างไรก็ตาม D/E ของบริษัทจะสูงขึ้นหรือลดลงก็ตามจะอยู่ประมาณ 1:1 สูงหรือต่ำกว่าไม่มากนัก เพราะบริษัทก็ระมัดระวัง เนื่องจากบริษัทก็ผ่านประสบการณ์ที่ลำบากมาแล้วเช่นกัน

D/E จะเป็นเรื่องที่ขัดแย้งกับอัตราการเติบโตของบริษัท ถ้าดูจากอดีต ในปี ค.ศ. 2005 D/E ของบริษัทอยู่ที่ 1.2 เท่า และมีอัตราการเติบโตติดลบ 8.4% ซึ่งเป็นช่วงของการเตรียมการเติบโต เพราะปีต่อมาอัตราการเติบโตเพิ่มเป็น 20% ในปี 2008 D/E อยู่ประมาณ 0.95 อัตราการเติบโตก็สูงเช่นกัน

ในปีนี้ก็เช่นกัน อัตรา D/E จะสูงขึ้นในบางช่วงเวลาเนื่องจากการไม่ match กัน ระหว่างรายได้กับค่าใช้จ่าย Condo ที่ขายแล้วรอโอน (ประมาณ 8,000 ล้านบาท) ส่วนใหญ่กว่า 70% จะโอนในไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปีนี้ ขณะที่ค่าใช้จ่ายคือปันผลและภาษีจะต้องจ่ายในไตรมาสที่ 2 ซึ่งจะทำให้ D/E ในช่วงเวลาดังกล่าวขึ้นไปสูง

ในเรื่องอัตราการเติบโตของบริษัท บริษัทไม่มีความประสงค์จะขึ้นไปเป็นอันดับ 1 ของอุตสาหกรรม หากต้องการเพียงให้มีอัตราการเจริญเติบโตเพียงพอที่จะสามารถแข่งขันกับธุรกิจประเภทเดียวกันในตลาดได้ ซึ่งเป็นเรื่องจำเป็นเพราะจะทำให้บริษัทมีอำนาจต่อรองในการซื้อและยื่นราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนของบริษัทให้ได้เงื่อนไขการขายและราคาที่ดี ปัจจุบันต้นทุนหลักของสินค้าที่จะขายในปีนี้ได้ถูก Lock ราคาไว้หมดแล้ว

ผู้ถือหุ้นสอบถามเรื่อง Dilution ของการจ่ายหุ้นปันผล และการรักษาระดับอัตรา Margin ไว้เนื่องจากมาตรการในเรื่องค่าธรรมเนียมต่างๆ ของรัฐได้เปลี่ยนแปลงไปทำให้ค่าใช้จ่ายด้านการโอนสูงขึ้น

คุณอนุพงษ์ฯ ชี้แจงในเรื่อง Dilution ว่าถ้าผู้ถือหุ้นถือหุ้นไว้โดยไม่ขายออกจะไม่กระทบ เพราะการได้รับปันผลยังได้รับในอัตราเท่าที่บริษัทจ่าย ผลที่เกิดขึ้นจะเป็นเรื่องของราคา Book Value ต่อหุ้นซึ่งจะลดลงบ้างตามจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้น



ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,448,696,746 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 98.97 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,463,755,046 หุ้น) มีผู้ไม่เห็นด้วย 200,000 หุ้น และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,858,300 หุ้น

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขบริคณห์สนธิของบริษัท

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แถลงว่า สืบเนื่องจากเรื่องการจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญในวาระก่อน จำเป็นต้องมีการเพิ่มทุนเพื่อรองรับปันผลดังกล่าว เป็นจำนวนเท่ากับหุ้นปันผล คือเพิ่มอีก 469,355,876 หุ้น

นอกจากนั้น เนื่องจากมีการเพิ่มทุน จำเป็นต้องเพิ่มทุนอีกส่วนเพื่อรองรับการปรับสิทธิในส่วนของ ESOP ที่ผู้ถือหุ้นได้เคยอนุมัติไว้ คิดเป็นหุ้นที่ต้องสำรองเพิ่มในส่วนนี้อีก 7,304,124 หุ้น รวมเป็นหุ้นที่จะต้องจดทะเบียนเพิ่มทุนในครั้งนี้อยู่ 476,660,000 หุ้น ดังนั้น บริษัทจึงขออนุมัติต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

บริษัทขอเสนอให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 2,383,289,729 บาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,383,289,729 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 2,859,949,729 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,859,949,729 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 476,660,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 476,660,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท และให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้

จากเดิม

ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน 2,383,289,729.00 บาท (สองพันสามร้อยแปดสิบสามล้าน สองแสนแปดหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยยี่สิบเก้าบาทถ้วน)
แบ่งออกเป็น 2,383,289,729 หุ้น (สองพันสามร้อยแปดสิบสามล้าน สองแสนแปดหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยยี่สิบเก้าหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท)

แก้ไขเป็น

ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน 2,859,949,729.00 บาท (สองพันแปดร้อยห้าสิบล้านเก้าแสน สี่หมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยยี่สิบเก้าบาทถ้วน)
แบ่งออกเป็น 2,859,949,729 หุ้น (สองพันแปดร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนสี่หมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยยี่สิบเก้าหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท)

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,448,722,246 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 98.97 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,463,775,546 หุ้น) มีผู้ไม่เห็นด้วย 201,000 หุ้น และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,852,300 หุ้น



วาระที่ 6 พิจารณานอมนัดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 476,660,000 หุ้น

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แถลงว่า สืบเนื่องจากวาระก่อนซึ่ง บริษัท เสนอให้เพิ่มทุนสามัญ อีก 476,660,000 หุ้น โดยจะขออนุมัติจัดสรรดังนี้

- 1) ส่วนแรก จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 469,355,876 หุ้นเพื่อรองรับการจ่ายปันผล
- 2) ส่วนที่เหลือ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7,304,124 หุ้นและหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากข้อ 1) เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน (ESOP-W2) เนื่องจากการประกาศจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว มีผลทำให้บริษัทต้องดำเนินการปรับอัตราการใช้สิทธิและราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โดยการปรับสิทธิจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันแรกที่ผู้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจะไม่มีสิทธิรับหุ้นปันผล (XD)

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,441,281,380 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 98.46 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,463,783,046 หุ้น) มีผู้ไม่เห็นด้วย 7,649,366 หุ้น และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,852,300 หุ้น

วาระที่ 7 พิจารณากรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

ประธานฯได้แถลงต่อที่ประชุมว่าตามข้อบังคับของบริษัท กรรมการที่จะต้องออกตามวาระในปีนี้เป็นคือ

1. คุณศิริพงษ์ สมบัติศิริ เป็นกรรมการบริหารของบริษัท
2. คุณขอ สิงหเสนี เป็นกรรมการอิสระ ปัจจุบันเป็นประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท
3. คุณนนท์จิตร ตุลยานนท์ เป็นกรรมการอิสระ และเป็นกรรมการตรวจสอบ
4. คุณโกศล สุริยาพร เป็นกรรมการอิสระ และเป็นกรรมการตรวจสอบ
5. คุณวสันต์ นฤนาถไพศาล เป็นกรรมการบริหารของบริษัท

และเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้อภิปรายกันได้เต็มที่ กรรมการที่ครบวาระขออนุญาตออกจากที่ประชุม

ประธานฯ แถลงว่า คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า กรรมการทั้ง 5 ท่านนี้ มีคุณวุฒิที่เหมาะสม มีคุณสมบัติครบถ้วน ในการเป็นกรรมการตามบัญญัติในหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการบริษัทมหาชน ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และหลักเกณฑ์ของ กลต. และมีคุณประโยชน์ต่อบริษัทเป็นอย่างมาก จึงเห็นสมควรที่ผู้ถือหุ้นจะพิจารณาเลือกกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง

โดยประวัติย่อ และประสบการณ์การทำงาน การศึกษา การอบรมหลักสูตรกรรมการต่างๆ การถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนครั้ง/สัดส่วนการเข้าร่วมประชุมกรรมการในปี 2553 รวมทั้งปีที่เข้าร่วมเป็น



กรรมการ และการดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ ของแต่ละคนได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา โดยแนบท้ายหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยลงมติเป็นรายบุคคล

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติจากการลงคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล ดังนี้

- เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,402,993,346 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 95.82 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,464,253,046 หุ้น) ให้เลือกนายศิริพงษ์ สมบัติศิริ กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง มีผู้ไม่เห็นด้วย 46,264,900 หุ้น และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,994,800 หุ้น
- เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,395,544,146 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 95.31 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,464,253,046 หุ้น) ให้เลือกนายชอสิงห์เสณี กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง มีผู้ไม่เห็นด้วย 53,714,100 หุ้น และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,994,800 หุ้น
- เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,395,544,146 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 95.31 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,464,253,046 หุ้น) ให้เลือกนายนนท์จิตร ตลยานนท์ กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง มีผู้ไม่เห็นด้วย 53,714,100 หุ้น และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,994,800 หุ้น
- เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,395,544,146 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 95.31 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,464,253,046 หุ้น) ให้เลือกนายโกศล สุริยาพร กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง มีผู้ไม่เห็นด้วย 53,714,100 หุ้น และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,994,800 หุ้น
- เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,402,993,346 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 95.82 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,464,253,046 หุ้น) ให้เลือกนายวสันต์ นฤนาทไพศาล กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง มีผู้ไม่เห็นด้วย 46,264,900 หุ้น และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 14,994,800 หุ้น

ผู้ถูกเสนอชื่อเป็นกรรมการกลับเข้าห้องประชุม และดำเนินการประชุมต่อ

วาระที่ 8 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2554 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่าคณะกรรมการโดยการพิจารณาเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ เห็นสมควรให้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด โดยนางศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4604 และ/หรือ นางสาวกมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4377 และ/หรือ นางสาวฝ่น อินทร์แก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4434 เป็นผู้สอบบัญชี ปี 2554 ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่มีความสัมพันธ์และส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยมีค่าตอบแทนเฉพาะบริษัท 2,060,000 บาท ต่อปี เท่ากับค่าสอบบัญชีปีก่อน

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด



ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าว
ได้

นอกจากนั้น บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด ยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในเครือ
ของบริษัทฯทั้งหมด โดยมีค่าตอบแทนรวมเป็นเงิน 3,090,000 บาท

ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วค่าสอบบัญชีทั้งหมด ของปี 2554 คือ 5,150,000 บาท เทียบกับปีก่อน ที่มี
ค่าสอบบัญชีรวมทั้งเครือ 5,830,000 บาท

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น
ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,449,400,246 หุ้น คิดเป็น
ร้อยละ 98.98 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,464,263,546
หุ้น) มีผู้ไม่เห็นด้วย 5,000 หุ้น และมีหุ้นออกเสียง จำนวน 14,858,300 หุ้น

วาระที่ 9 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่า เห็นสมควรกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ของปี 2554 ตามที่
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ได้พิจารณา
กำหนด ดังนี้

- | | | |
|----|---------------------------|------------------------|
| 1. | ประธานกรรมการ | เดือนละ50,000 บาท |
| 2. | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ | เดือนละ45,000 บาท |
| 3. | กรรมการหรือกรรมการตรวจสอบ | เดือนละ35,000 บาท/ท่าน |

ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีก่อน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารไม่ได้
รับค่าตอบแทนนี้

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น
ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,449,274,746 หุ้น คิดเป็น
ร้อยละ 98.98 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมออกเสียงในวาระนี้ (1,464,263,546 หุ้น) โดย
ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วย และมีหุ้นออกเสียง จำนวน 14,988,800 หุ้น

วาระที่ 10 พิจารณานุมัติจ่ายบำเหน็จกรรมการ

ประธานฯ แถลงว่า คณะกรรมการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนด
ค่าตอบแทน เห็นสมควรขอจ่ายบำเหน็จให้กับกรรมการทุกท่านฯ คิดเป็นเงิน 4.55 ล้านบาท
โดยขอจ่ายพร้อมกับการจ่ายเงินปันผล



โดยในวาระนี้จะมีกรรมการบางท่านที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จะไม่ลงคะแนน เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยทางเลขานุการจะแจ้งรายละเอียดให้ทราบต่อไปต่อนับคะแนน

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ผู้ถือหุ้นได้สอบถามว่าบริษัทไม่ได้ขึ้นค่าตอบแทนกรรมการในวาระที่ 9 แต่จ่ายบำเหน็จให้กรรมการ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ใช้เกณฑ์อะไรในการพิจารณา

คุณอนุพงษ์ฯ ชี้แจงว่า สาเหตุมาจากการที่บริษัทระมัดระวังในเรื่องค่าใช้จ่ายของบริษัท โดยการขึ้นค่าตอบแทนรายเดือนให้กรรมการเป็นภาวะผูกพันในระยะยาว ซึ่งในปีที่ผลประกอบการไม่ดี ค่าใช้จ่ายนี้จะไม่ลดลง ซึ่งทางคณะกรรมการเองได้ให้ความกรุณากับทางบริษัทโดยไม่ขอขึ้นค่าตอบแทนรายเดือนดังกล่าว

ส่วนบำเหน็จกรรมการนั้นเป็นการพิจารณาเป็นปีๆ ไปโดยดูจากปัจจัยหลายๆ ด้านในการกำหนดบำเหน็จที่จะจ่ายให้กรรมการ ซึ่งในปีที่ผลประกอบการไม่ดีบำเหน็จกรรมการก็จะลดตามลงด้วย

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ เห็นชอบ ด้วยจำนวน 662,290,396 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 95.85 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ (690,938,296 หุ้น) โดยมีผู้ไม่เห็นด้วย 13,609,100 หุ้น และมีผู้งดออกเสียงจำนวน 15,038,800 หุ้น

โดยในวาระนี้มีกรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงจำนวน 5 ราย เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 773,335,610 หุ้น

วาระที่ 11 พิจารณานุมัติการยกเลิกหุ้นกู้ส่วนที่ยังไม่มีการออกจำหน่าย จำนวน 1,000 ล้านบาท และอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว อายุไม่เกิน 10 ปี ภายในวงเงินไม่เกิน 12,000 ล้านบาท

ประธานฯ ได้เสนอให้คุณอนุพงษ์ฯ เป็นผู้แถลงว่า เนื่องจากบริษัทมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง การออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นทางเลือกหนึ่งในการระดมทุนที่มีประโยชน์อย่างมากทั้งในด้านการลดการพึ่งพาเงินกู้จากสถาบันการเงิน การควบคุมอัตราดอกเบี้ยรวมถึงการเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับฐานะทางการเงินของบริษัท ดังนั้นเพื่อเป็นการเพิ่มทางเลือกในการระดมทุน รวมถึงเพื่อให้การออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นไปได้อย่างทันท่วงทีกับสถานการณ์ดอกเบี้ยที่ผันผวน บริษัทจึงจะขออนุมัติเพื่อดำเนินการดังนี้

1) พิจารณายกเลิกหุ้นกู้ส่วนที่ยังไม่มีการออกจำหน่าย จำนวน 1,000 ล้านบาท

และ



2) พิจารณานุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว มีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ ภายในวงเงินไม่เกิน 12,000 ล้านบาท หรือเทียบเท่าในเงินสกุลอื่น ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

ประเภท:	-หุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และมีประกันหรือไม่มีประกันตามความเหมาะสม
สกุลเงิน:	-สกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินประเทศอื่น
ลักษณะวงเงิน:	-บริษัทสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่เพิ่มเติมอีกได้ในจำนวนตามหุ้นกู้ที่มีการไถ่ถอนหรือซื้อคืนรวมถึงสามารถออกหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่กำลังจะหมดอายุลงในคราวเดียวกัน ภายในวงเงิน 12,000 ล้านบาท ดังที่ระบุไว้ข้างต้น
วงเงิน:	-หุ้นกู้ที่ออกเพิ่มเติม หรือเพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่ถูกไถ่ถอนไป มีมูลค่าภายในวงเงินไม่เกิน 12,000 ล้านบาทหรือเทียบเท่า
การเสนอขาย:	-เสนอขายในประเทศ หรือ ต่างประเทศ ให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ บุคคลใดๆตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีผลบังคับใช้ในขณะนั้น โดยอาจเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวน หรือเสนอขายเป็นคราวๆไปก็ได้
ระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอน (อายุ):	-ไม่เกิน 10 ปี
อัตราดอกเบี้ย:	-ขึ้นอยู่กับความเหมาะสม และสภาพตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขาย
การชำระคืนเงินต้น:	-ทยอยชำระคืนเงินต้น หรือ ชำระงวดเดียวเมื่อครบกำหนด
ไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนครบกำหนด:	-บริษัทอาจกำหนดให้สิทธิผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนครบกำหนด และ/หรือบริษัทอาจกำหนดให้บริษัทมีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนครบกำหนด รวมถึงการซื้อคืนหุ้นกู้ดังกล่าว ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ได้ออกในคราวนั้นๆ
ตลาดรอง:	-บริษัทอาจจะจดทะเบียนหุ้นกู้ดังกล่าวกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรือตลาดรองแห่งใดๆ

โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ กรรมการผู้อำนวยการ มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้กำหนด ตามความจำเป็นและเห็นสมควรที่ต้องกำหนดตามกฎหมาย รวมถึงการนำหุ้นกู้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สมาคมตลาดตราสารหนี้ หรือ ตลาดรองอื่นๆ ตลอดจนให้อำนาจดำเนินการขออนุญาตเปิดเผยข้อมูลและดำเนินการอื่นใดกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การแต่งตั้งที่ปรึกษาหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการออก



และเสนอขายหุ้นกู้ การเข้าทำการตกลง การลงนามในและการแก้ไขเอกสารสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจในการดำเนินการใดๆเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามที่จำเป็นและสมควร

ประธานฯ แถลงเพิ่มเติมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ในวาระนี้จะต้องมีผู้ให้ความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นประเด็นต่างๆ ดังนี้

- ขอทราบ Rating ของบริษัท
- ประเด็นเรื่องการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นกู้ไถ่ถอนคืนก่อนกำหนดว่าทำให้บริษัทเสียประโยชน์
- เสนอให้จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส
- เสนอให้ออกหุ้นกู้ในสกุลเงินบาทเท่านั้น

คุณอนุพงษ์ฯ ชี้แจงและตอบคำถาม ว่า Rating ของบริษัทปัจจุบัน คือ BBB+ ทั้งของ TRIS และของ FITCH

ในเรื่องการจ่ายดอกเบี้ย ปกติหุ้นกู้ของบริษัทจ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาสอยู่แล้ว

ในเรื่องการออกหุ้นกู้ในสกุลเงินอื่นนั้น ขออนุมัติไว้เพื่อกรณีที่ออกหุ้นกู้แล้วทำ SWAP แต่โดยปกติแล้วบริษัทออกหุ้นกู้เป็นสกุลเงินบาทเท่านั้น เพราะถือว่าบริษัทไม่มีรายได้เป็นเงินตราต่างประเทศ จึงไม่ต้องการมีความเสี่ยงในเรื่องอัตราแลกเปลี่ยน

ในเรื่องการใช้สิทธิ ไถ่ถอนคืนก่อนกำหนดนั้น โดยปกติแล้วบริษัทไม่ออกหุ้นกู้ที่เปิดให้ไถ่ถอนก่อนกำหนด Option ที่ขอเอาไว้ เป็นกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดขึ้นไปสูงมากๆ และบริษัทจำเป็นต้องออก Convertible Bond การมี Option ดังกล่าวจะทำให้อัตราดอกเบี้ยลดลง

ผู้ถือหุ้นได้แสดงความห่วงใยว่าจำนวนหุ้นกู้ที่ออกมีจำนวนมากเป็นภาระของบริษัทและสอบถามว่าทำไมไม่ห้ามการไถ่ถอนก่อนกำหนดไปเลย

คุณอนุพงษ์ฯ ได้ยืนยันว่า หุ้นกู้ในลักษณะ Straight Bond ที่บริษัทออกจำหน่ายนั้นไม่มีเงื่อนไขการไถ่ถอนก่อนกำหนดแน่นอน Option เรื่องการไถ่ถอนก่อนกำหนดนั้นขอเอาไว้ในกรณีจำเป็นต้องออก Convertible Bond เท่านั้น และด้วยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยปัจจุบันประมาณ 4% คงออก Convertible Bond ไม่ได้อยู่แล้ว

ในเรื่องมูลค่าหุ้นกู้ที่ขอลอกจำหน่ายจำนวน 12,000 ล้านบาทนั้น ถ้าพิจารณาว่าขณะนี้บริษัทมีส่วนของ Equity อยู่ที่ 9,514 ล้านบาท ด้วยอัตราการทำกำไรของบริษัทในระดับเท่าปีที่ผ่านมา Equity ก็น่าจะขยับขึ้นไปเป็น 12,000 ล้านบาท ดังนั้นถ้ารักษาระดับ D/E ให้คงที่ไว้ที่ 1:1 จำนวนหุ้นกู้ 12,000 ล้านบาทที่ขอครั้งนี้จึงไม่มาก เพราะถ้าบริษัทออกหุ้นกู้ทั้งหมด D/E ก็คงอยู่ที่ประมาณ 1:1 นั่นเอง



ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ เห็นชอบ ด้วยจำนวน 1,435,835,606 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 98.06 ซึ่งเกินกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ (1,464,284,406 หุ้น) โดยมีผู้ไม่เห็นด้วย 13,385,600 หุ้น และมีผู้งดออกเสียง จำนวน 15,063,200 หุ้น

ที่ประชุมได้มีการพิจารณาวาระต่างๆ ครบถ้วนแล้ว ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความเห็น

- ผู้ถือหุ้นเสนอให้บริษัท ให้ความสำคัญกับ CSR (Corporate Social Responsibility) กับชุมชนรอบๆ โครงการของบริษัทด้วย
- ผู้ถือหุ้นสอบถามถึงความเป็นไปได้ที่จะขยายตัวไปต่างจังหวัด

คุณอนุพงษ์ฯ ชี้แจงว่าปัญหาของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในขณะนี้คือเรื่องการขาดแคลนบุคลากร ขยายตัวไปต่างจังหวัดในขณะนี้จึงมีปัญหามาก ในอนาคตถ้าปัญหาดังกล่าวลดลงบริษัทก็สนใจเช่นกัน

- ผู้ถือหุ้นสอบถามเรื่องการดูแลราคาหุ้น

คุณอนุพงษ์ฯ ชี้แจงว่าบริษัทมีฝ่าย Investor Relations วัตถุประสงค์ผู้ถือหุ้นในเรื่องข้อมูล ส่วนในเรื่องราคาหุ้นนั้นเป็นเรื่องของผู้ถือหุ้นกับนักวิเคราะห์ โดยส่วนตัวแล้ว คุณอนุพงษ์ฯ ไม่ได้เป็นผู้ซื้อ-ขายหุ้นรายใหญ่ของบริษัทมานานแล้ว เพราะถือว่าการที่เข้ามาบริหารแล้วไม่ควรเข้าไปยุ่งเกี่ยวกับราคาหุ้น

- ผู้ถือหุ้นสอบถามความเห็นเกี่ยวกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ และทิศทางของบริษัท

คุณอนุพงษ์ฯ แถลงว่าเงื่อนไขและกฎระเบียบของภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ จะทำให้ผู้ประกอบการที่ไม่ใช่รายใหญ่อยู่ไม่ได้ ในขณะที่ Demand ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังมีอยู่อีกมาก สถานการณ์ทั่วไปไม่น่าเป็นห่วง ด้วยอัตรา GDP ที่มี Growth ขนาดนี้ รวมทั้งสาธาณูปโภคที่ขยายตัวขนาดนี้ เป็นไปได้ยากที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะไม่รอด สิ่งที่จะเปลี่ยนแปลง คือ ในตลาดอสังหาฯ ผู้ประกอบการรายใหญ่ 7-8 ราย จะมี Market Share รวมกันสูงกว่าในอดีตมาก Barrier to entry สำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่จะเข้ามาสู่ธุรกิจนี้จะสูงขึ้นเรื่อยๆ และการเข้ามาใหม่ ถ้าเป็นรายเล็กๆ จะทำให้ขาดอำนาจในการต่อรองกับ Supplier ในการซื้อวัสดุ ซึ่งเป็นต้นทุนหลักของอุตสาหกรรมนี้ ซึ่งจะทำให้รายเล็กๆ แข่งขันในธุรกิจนี้ไม่ได้

- ผู้ถือหุ้นสอบถามเรื่องการป้องกันความเสี่ยงในเรื่องที่มีหนี้สินเพิ่มขึ้นค่อนข้างสูง

คุณอนุพงษ์ฯ ชี้แจงว่า หนี้สินของบริษัทอยู่ในระดับที่ดูแลได้ ถ้าบริษัทหยุดซื้อที่ดิน เร่งสร้างแล้วขายออกเฉพาะที่ดินที่ถืออยู่ D/E จะลดลงเร็วมาก อย่างไรก็ตามบริษัทจะดูแล D/E ให้อยู่ในระดับ 1 ถึง 1.3 การที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทออกหุ้นกู้ได้ 12,000 ล้านบาทนั้น ทำให้บริษัทมีโอกาสที่จะเลือกกู้ระหว่างเงินกู้ธนาคารหรือใช้หุ้นกู้ เพิ่มโอกาสที่จะทำผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นได้สูงขึ้น



การทำธุรกิจอสังหาฯ การซื้อที่ดินก็เปรียบเสมือนการซื้อวัตถุดิบมาผลิตสินค้าของภาคอุตสาหกรรมเช่นกัน ถ้าบริษัทไม่ซื้อที่ ไม่ใช้เงินเลย ก็จะไม่มีสินค้าออกมาขาย

ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการ Diversify ออกไปในหลายๆ ด้าน อะไรที่ไม่เคยทำก็ทำ เช่น บ้านราคา 10 กว่าล้านบาท (โครงการ The Palazzo) ก็ทำแล้ว ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น Prefabrication ก็เริ่มทำแล้ว ขณะนี้ส่วนใหญ่จะเข้าใจว่าตลาดอสังหาฯ มีปัญหา เพราะที่ผ่านมาหลังจากเปิดโครงการ ขายไม่นานก็หมด แต่โดยส่วนตัวแล้วเห็นว่าตลาดฯ ได้กลับคืนสู่สภาวะปกติมากกว่า

พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไปมากตั้งแต่ปี 2004-2005 เมื่อราคาน้ำมันเริ่มสูงขึ้น รถไฟฟ้าเริ่มเปิดดำเนินการ ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวชานเมือง มาเป็นอาคารชุดเกาะแนวรถไฟฟ้า คนรุ่นใหม่ในปัจจุบันจึงต้องการซื้ออาคารชุดในเมืองมากกว่าจะซื้อรถแล้วต้องอยู่บ้านนอกเมือง และใช้เวลาในการเดินทางวันละหลายชั่วโมง ความต้องการที่พักอาศัยที่เป็นอาคารชุดเกาะแนวรถไฟฟ้า จึงยังมีอยู่มาก

นอกจากนั้นบริษัทได้มีการทำประมาณการล่วงหน้า เพื่อให้ทราบว่าบริษัทจะเป็นอย่างไรในอนาคต

- ผู้ถือหุ้นสอบถามว่าสินค้าคงเหลือจะลดลงหรือไม่ เนื่องจากเป็นห่วงสภาพคล่องเพราะเห็นว่า Cashflow ติดลบ

คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า ถ้ารักษาระดับ D/E อยู่ที่ 1:1 ถ้าบริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้นเท่าใด ก็จะก่อหนี้เพิ่มได้เท่าๆ กัน ซึ่งหนี้ที่เพิ่มขึ้นก็จะถูกนำมาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาและขาย ดังนั้นถ้าบริษัทยังต้องการมีอัตราการเติบโตและต้องการมี ROE ในระดับเดิมหรือสูงขึ้น การมี Cashflow ติดลบก็จะเป็นเรื่องปกติ รวมทั้งสินค้าคงเหลือก็ต้องมีมากพอที่จะขาย ซึ่งถ้าสามารถ Control ได้ก็ไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

ไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้อง และปิดประชุมเมื่อเวลา 16.30 น.

ลงชื่อ **/S/** ประธานกรรมการ
(นายชัชวาล พรณลาภ)

ลงชื่อ **/S/** เลขานุการคณะกรรมการ
(นายวิลาศ ปิลกศิริ)