

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันอังคารที่ 26 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. ณ ห้องคราวน์บอลรูม ชั้น 21 โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพมหานคร พาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เริ่มการประชุม

นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชีวะ เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นของบริษัทมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 112 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 543,025,941 หุ้น จากจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 1,091,205,066 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.7639 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว ทั้งนี้ บริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 ในวันที่ 31 มีนาคม 2565 (Record Date)

เลขานุการที่ประชุมได้แนะนำกรรมการของบริษัทที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

- | | | |
|--------------------|--------------|-------------------------------------|
| 1. นายสุเทพ | วงศ์วรเศรษฐ์ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายวรสิทธิ์ | โกคาชัยพัฒน์ | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. นางสาวดุษฎี | ตันเจริญ | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 4. นางสาวสุธิดา | สุริโยตร | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 5. นางสาวรัชณี | มหัตเดชกุล | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 6. นายอัฐ์ ทองใหญ่ | อัศวานันท์ | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายชัยพล | ทิมสุธีพันธ์ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายธีรพันธุ์ | จิตตาลาน | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทมีจำนวน 8 คน เข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนดิวทียา จำกัด ทำหน้าที่เป็นคนกลางและตรวจสอบการนับคะแนน

ผู้สอบบัญชีของบริษัทจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทยสอบบัญชี จำกัด ที่เข้าร่วมประชุมคือ นางสาวชรินรัตน์ นพรัมภา

บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่ในการลงทะเบียนผู้ถือหุ้นและการนับคะแนนในแต่ละวาระ

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมและวิธีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุมให้ที่ประชุมทราบเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการประชุมผู้ถือหุ้นจะปฏิบัติดังนี้

1. การลงมติในแต่ละวาระ จะให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงโดยวิธีเปิดเผย ถ้าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรือคัดออกเสียง ถือว่าที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท

2. ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรือคัดออกเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกรอกมติพร้อมทั้งลงชื่อในใบลงคะแนนเสียงที่บริษัทได้แจกให้ผู้ถือหุ้นตอนที่ลงทะเบียนก่อนเข้าประชุมแล้ว

3. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นที่ตนถืออยู่ และผู้ถือหุ้นหนึ่งรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือคัดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น

4. ในการรวบรวมผลการลงมติ จะนำจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย

5. การลงมติในแต่ละวาระการประชุม ท่านประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยสอบถามมติจากที่ประชุมและแจ้งผลการลงมติให้ที่ประชุมทราบในแต่ละวาระต่อไป

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทในปี 2565 ซึ่งไม่มีผู้ใดเสนอวาระเพิ่มเติมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการคัดเลือกดังกล่าว และเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 20 เมษายน 2565 บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งก็ไม่มีผู้ใดส่งคำถามล่วงหน้า

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อเป็นการป้องกันและลดความเสี่ยงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 บริษัทจึงได้งดการจัดไมโครโฟนไว้ให้ผู้ถือหุ้นสอบถาม อย่างไรก็ตาม กรณีผู้ถือหุ้นมีคำถามสามารถส่งคำถามโดยเขียนลงในกระดาษที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้และส่งให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัท

หลังจากนั้น เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญนายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์ ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมเพื่อกล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมต่อไป

ประธานได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่ได้มาเข้าร่วมประชุมในวันนี้และได้กล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2564

ประธานเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 และบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 117 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 684,527,200 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2564 ว่าถูกต้อง โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

รับรอง	จำนวน	684,527,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่รับรอง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 2 พิจารณารับรองผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาและรายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report)

ประธานได้มอบหมายให้นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทมีแผนการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานของปี 2564 แยกตามประเภทธุรกิจโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่า เป็นธุรกิจหลักของบริษัท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจาก Covid-19 ระลอกใหม่ ปี 2564 มีรายได้ 2,481 ล้านบาท (ประมาณ 73% ของรายได้รวม) ลดลง 2% เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ 2,530 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 18%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย (ไม่รวมขายที่ดินเปล่า) 1,573 ล้านบาท ลดลง 36% เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ 2,459 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 24.5% ของรายได้ เป็น 26.1% ของรายได้ เนื่องจากการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ

ยอด Bookings รายไตรมาสแสดงให้เห็นถึงแนวโน้ม ความต้องการบ้านพักอาศัยในตลาดที่ลดลงในปี 2564 สืบเนื่องจากผลกระทบ Covid-19 การแข่งขันในตลาดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสูงขึ้น ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้ปรับเปลี่ยนจากการสร้างอาคารชุด มาเป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์เพิ่มมากขึ้น ความสามารถในการผ่านเกณฑ์พิจารณาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าหลักระดับราคาบ้านราคาต่ำกว่า 4 ล้านบาท ลดลง เนื่องจากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ดังนั้น เพื่อรับมือกับสถานการณ์ในตลาดที่เกิดขึ้นดังกล่าว บริษัทจึงได้มีการเลื่อนการเปิดตัวบ้านแนวราบ โครงการใหม่ออกไป ควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์บ้านแนวราบเพิ่มขึ้นเป็น 26.1% และขายที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมพัฒนาและที่ดินบางโครงการที่เริ่มต้นพัฒนาออกไป ทำให้บริษัทรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น 908 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มียอดขาย 71 ล้านบาท ถึงแม้ว่าจะมีกำไรที่ไม่มากนัก

2. ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และการบริการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพคดำเนินธุรกิจในการพัฒนา

อาคารคลังสินค้าและโรงงานสำหรับเช่าโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (BFTZ) ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 23

ในปี 2564 พรอสเพคมีรายได้ 432 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 53.1% เพิ่มขึ้น 2.3% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ 423 ล้านบาท

3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ ผลการดำเนินงานของฟลอรา วิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ มีรายได้ 92 ล้านบาท ลดลง 9% เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ 101 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 36.7%

จากสถานการณ์ Covid-19 ต่อเนื่องมาจากปี 2563 มาตรการควบคุมของภาครัฐก็มีความเข้มงวดมากขึ้น รวมทั้งมาตรการสั่งปิดสถานบริการต่างๆ ทำให้สนามกอล์ฟต้องหยุดให้บริการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐรวมเป็นเวลา 48 วัน ในปี 2564 และปิดเป็นเวลา 42 วัน ในปี 2563 จำนวนนักกอล์ฟลดลงเหลือ 45,584 คน เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวนนักกอล์ฟ 47,080 คน โดยมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา (EBITDA) จำนวน 36 ล้านบาท

4. ธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ โครงการรักษ บางกะเจ้า มีรายได้ 26 ล้านบาท ซึ่งเปิดให้บริการปลายปี 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีผลกระทบโดยตรงอย่างมากต่อโครงการรักษ ที่เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2564 ต้องหยุดการให้บริการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐเป็นเวลา 58 วัน นอกจากนี้ยังมีเรื่องของการกำหนดมาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางระหว่างประเทศซึ่งส่งผลกระทบทำให้ลูกค้าต่างประเทศ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก ยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ ส่งผลให้มีผลขาดทุน 107 ล้านบาท

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้รวม 3,413 ล้านบาท ลดลง 1% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ 3,446 ล้านบาท โดยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 185 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปรับลดลงเล็กน้อย โดยมีสัดส่วนเป็น 27.5% เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนเป็น 29.4%

นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทยังมีรายได้จากการขายโครงการ Park Court จำนวน 1,120 ล้านบาท และได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมแก่บริษัทและธนาคารอีกจำนวน 409 ล้านบาท ในด้านผลประกอบการของพรอสเพค และรายได้ของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) จากการรับจ้างบริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉลกติกส์และอินดีสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เพิ่มขึ้น หากไม่นับรวมผลการดำเนินงานของโครงการรักษ กำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการ (Recurring Income) นับว่าน่าพอใจ เนื่องจากเป็นไปตามแผนในการเพิ่มรายได้ประจำและกำไรจากธุรกิจที่ยั่งยืน

นางสาวรัชนี มหิตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้รายงานความคืบหน้าในการพัฒนาธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) มีรายละเอียดดังนี้

พรอสเพค เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ก่อตั้งเมื่อปี 2553 โดยโครงการแรกคือ Bangkok Free Trade Zone (“BFTZ 1”) เนื้อที่โครงการประมาณ 1,000 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.23 พัฒนาเป็นพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแล้วกว่า 400,000 ตรม. และมีแผนจะก่อสร้างเพิ่มขึ้นอีกกว่า 470,000 ตรม. ภายใน 4 ปีข้างหน้า

เมื่อเดือนสิงหาคม 2563 ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และ อินด์สเทรียล (PROSPECT REIT) เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเนื้อที่ประมาณ 220,000 ตารางเมตร จาก BFTZ 1 ในราคาค่าตอบแทนประมาณ 3,500 ล้านบาท และบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท โดยพรอสเพคซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9) เป็นบริษัทจัดการ PROSPECT REIT

พรอสเพคมีโครงการจำนวน 6 โครงการ อยู่บนทำเลที่ตั้งหลักๆ คือ บางนา-บางพลี, บางปะกง และวังน้อย รวมพื้นที่ 1,880 ไร่ โดยมีพื้นที่ที่สามารถพัฒนาเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 870,000 ตารางเมตร ดังนี้

(1) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม.23 เนื้อที่โครงการ 993 ไร่ พัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารคลังสินค้าให้เช่าได้ 400,000 ตารางเมตร

(2) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ เนื้อที่โครงการ 38 ไร่ พัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารคลังสินค้าให้เช่าได้ 30,000 ตารางเมตร

(3) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม.19 เนื้อที่โครงการ 139 ไร่ พัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารคลังสินค้าให้เช่าได้ 100,000 ตารางเมตร

(4) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 บางปะกง ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราดบริเวณ กม. 53 เนื้อที่โครงการ 530 ไร่ พัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารคลังสินค้าให้เช่าได้ 200,000 ตารางเมตร

(5) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 5 วังน้อย ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ขาเข้ากม. 64 อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื้อที่โครงการ 142 ไร่ พัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารคลังสินค้าให้เช่าได้ 110,000 ตารางเมตร

(6) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม.19 เนื้อที่โครงการ 38 ไร่ พัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารคลังสินค้าให้เช่าได้ 30,000 ตารางเมตร

พรอสเพคมีรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 270 ล้านบาท ลดลง 14.7% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ 317 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 ได้ขายทรัพย์สินเข้า PROSPECT REIT จึงทำให้พรอสเพคมีพื้นที่เช่าลดลง และมีรายได้อื่นเป็นกำไรจากการขายทรัพย์สินเข้า PROSPECT REIT จำนวน 346 ล้านบาท กำไรจากผลการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา (EBITDA) เป็นจำนวน 284 ล้านบาท อัตราส่วน EBITDA อยู่ที่ 75% ของรายได้ กำไรสุทธิ 36 ล้านบาท พื้นที่ที่มีการเช่าเท่ากับ 125,687 ตารางเมตร อัตราการเช่าเฉลี่ย 83.60% ค่าเช่าเฉลี่ย 178.90 บาท/ตารางเมตร โดยรวมพรอสเพคได้รับผลกระทบเล็กน้อยจาก COVID-19 ส่วนอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่ายังคงเป็นไปตามเดิม

พรอสเพคมีแผนที่จะแบ่งขายพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า (PROSPECT REIT) ทุกปี เพื่อที่จะให้มี EBITDA และอัตราส่วน EBITDA อยู่ในระดับสูงและให้ครอบคลุมถึงรายจ่ายลงทุนของแต่ละปีด้วย

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์ และ อินด์สเทรียล (PROSPECT REIT) ซึ่งพรอสเพคเป็นผู้บริหาร PROSPECT REIT โดยในปี 2564 PROSPECT REIT มีรายได้จากการเช่าและบริการเท่ากับ 438 ล้านบาท รายได้รวมเท่ากับ 443 ล้านบาท กำไรจากผลการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) เป็นจำนวน 294 ล้านบาท อัตราส่วน EBITDA อยู่ที่ 81.5% ของรายได้

บริษัทลงทุนใน PROSPECT REIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.92 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 218 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 อัตราการเช่าเฉลี่ย 93.8% ค่าเช่าเฉลี่ย 173 บาท/ตารางเมตร โดยเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT ได้ประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นเงิน 0.26 บาทต่อหน่วยของทรัสต์ รวมจ่ายเงินปันผลนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งจนถึงปัจจุบันคิดเป็นจำนวน 1.1158 บาทต่อหน่วยของทรัสต์

นางสาวดุจฎี ตันเจริญ กรรมการบริหารได้ชี้แจงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ โครงการรักษา “RAKxa” โดยในปี 2564 เป็นปีที่ทำทายนมากสำหรับ RAKxa เนื่องจากสถานการณ์ Covid-19 ระลอก 3 และระลอก 4 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ที่ต้องหยุดการให้บริการชั่วคราว ตามมาตรการของรัฐเป็นเวลา 58 วัน นอกจากนี้ยังมีเรื่องข้อกำหนดมาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางระหว่างประเทศทำให้ลูกค้าต่างประเทศยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้อีกด้วย ซึ่งในระหว่างที่หยุดให้บริการกิจกรรมต่างๆ ในด้านการขายและการตลาดก็ได้หยุดชะงักลงด้วย เมื่อประเทศไทยเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศได้ไตรมาสที่ 4 จึงมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 18% ในเดือนธันวาคม

ในระหว่างที่การเปิดประเทศเพื่อรับลูกค้าต่างชาติยังไม่สามารถดำเนินการได้ RAKxa ได้ปรับกลยุทธ์เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าภายในประเทศเพิ่มขึ้น โดยมีการปรับแพ็คเกจเพื่อให้เหมาะสม และตอบสนองของความต้องการของกลุ่มลูกค้าชาวไทย ซึ่งเดิมกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นชาวต่างประเทศ แพ็คเกจที่ออกแบบไว้จะเป็น 5 คืน, 7 คืน ไปจนถึง 14 คืน แต่ในส่วนของกลุ่มลูกค้าในประเทศมีข้อจำกัดคือนิยมใช้บริการแต่ไม่พักอาศัย ความต้องการในการเข้าพักจะลดลง จึงได้ปรับเปลี่ยนการให้บริการแบบแพ็คเกจ เจาะกลุ่มเป้าหมายทางการตลาดได้เพิ่มโปรแกรม 1 วัน และ 2 วัน 1 คืน รูปแบบการให้บริการทางด้านดูแลสุขภาพเฉพาะรายบุคคล เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป็นรายบุคคล มีทั้งโปรแกรมป้องกันการเกิดโรค เวชศาสตร์การชะลอวัย การแก้ไขอาการนอนไม่หลับ และการเพิ่มประสิทธิภาพทางร่างกาย ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี รวมทั้งเสนอขายรูปแบบการให้บริการ Membership ณ เดือนมีนาคม 2565 มียอดขาย Membership สะสมรวม 87 ล้านบาท ในส่วนของแพ็คเกจราคา Membership มีทั้ง 500,000 บาท และ 1,000,000 บาท

เมื่อเดือนพฤศจิกายนปี 2564 เริ่มเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้าประเทศไทย ภาครัฐปรับลดมาตรการต่างๆ เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยว RAKxa ก็ได้เริ่มกิจกรรมด้านการตลาดในกลุ่มลูกค้าต่างประเทศเหมือนเดิม ในขณะที่เดียวกันก็ยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าภายในประเทศต่อไปด้วย และเชื่อมั่นว่าหลังจากที่เปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบแล้ว RAKxa จะสร้างความสำเร็จในตลาด Wellness ระดับต่างประเทศ

ในส่วนของกองทุนร่วมกับโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ โดยการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนใหม่ร่วมกันในสัดส่วนการลงทุน 50 : 50 โดยบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทโดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100) ร่วมทุนกับ บริษัท ไวทัลไลฟ์ ออลล์อินส์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์) ซึ่งบริษัทร่วมทุนนี้ได้จัดตั้งแล้วเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 เพื่อที่จะพัฒนาโครงการ Wellness ภายใต้แบรนด์ RAKxa จะเป็นการให้บริการที่กว้างและหลากหลายมากขึ้น เพื่อเข้าถึงทุกกลุ่มลูกค้าในทุกมิติ ดังนี้ (1) การส่งเสริม (Enhancement) (2) การป้องกัน (Prevention) (3) การรักษา (Cure) และ (4) การฟื้นฟู (Restoration)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ เป็น 2 ธุรกิจใหม่ที่บริษัทได้เดินมาถูกต้อง และเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจากการที่ประเทศไทยเป็นฐานการผลิตได้รับการยอมรับจากต่างชาติมาเป็นระยะเวลายาวนาน ซึ่งปัจจุบันก็มาอยู่ใน

รูปแบบการให้บริการด้านโลจิสติกส์ (Logistics) โดยเฉพาะพื้นที่ด้านตะวันออก อีสเทิร์นซีบอร์ด บางนา-ตราด บางปะกง โดยจะเน้นพื้นที่สีม่วง ซึ่งพรอสเพคก็เป็นผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการบางกอกพรีเทรคโซน มีชื่อเสียง ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า ในปีที่ผ่านมาจะเน้นจุดขายแบบการสร้างโรงงานและคลังสินค้าสร้าง (Build-to-Suit) จับกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่

สรุปเป้าหมายและผลลัพธ์ในปี 2564

เป้าหมาย	ผลลัพธ์
<p>1. บริษัทตั้งเป้าหมายในการขายอสังหาริมทรัพย์ให้มียอดขายได้ใกล้เคียงกับปี 2563</p> <p>- เปิดตัว 3 โครงการใหม่ มูลค่ารวม 2,347 ล้านบาท</p>	<p>- รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายรวม 2,481 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ไม่รวมที่ดินเปล่า) 1,573 ล้านบาท ลดลง 36% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563</p> <p>- จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2564 ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นอย่างมากทั้งในด้านกำลังซื้อที่ลดลงและการแข่งขันที่สูงขึ้น จึงปรับเปลี่ยนแผนโดยการเลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป และการขายทรัพย์สินที่ไม่พร้อมพัฒนาออกไปเพื่อเสริมสร้างสภาพคล่องให้แก่บริษัท</p> <p>- กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้นเป็น 26.1% ของรายได้ จากปี 2563 ที่มีสัดส่วน 24.5% ของรายได้ เนื่องจากมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</p>
<p>2) พรอสเพค เน้นการสร้างโรงงานและคลังสินค้าสร้าง (Build-to-Suit)</p> <p>- BFTZ 5 จะส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่ Makro ประมาณ 66,000 ตารางเมตร จะประมูลการก่อสร้าง Build-to-Suit อีกประมาณ 25,000 ตารางเมตร</p> <p>- BFTZ 2 (เทพารักษ์) และ BFTZ 3 (บางนา-ตราด กม.19) อยู่ระหว่างการก่อสร้าง</p>	<p>- เป็นไปตามแผนทุกโครงการ และเป็นไปตาม Schedule ที่กำหนด</p> <p>- ก่อสร้างและส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่ Siam Makro เพิ่มประมาณ 100,000 ตารางเมตร</p> <p>- พัฒนา 2 โครงการใหม่คือ BFTZ 4 (บางปะกง) และ BFTZ 6 (บางนา-ตราด กม.19)</p>
<p>3) RAKxa Wellness มีการรับรู้รายได้จากการดำเนินงาน</p>	<p>- จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ในปี 2564 จึงไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาตามที่คาด โครงการจึงได้ปรับเปลี่ยนแผนโดยมุ่งไปที่กลุ่มลูกค้าในประเทศ และการให้บริการที่เน้นความปลอดภัย อัตราการเข้าพักเริ่มดีขึ้นในช่วงท้ายๆ ของปี แต่ก็ยังส่งผลให้โครงการมีผลประกอบการที่ขาดทุน ซึ่งส่วนหนึ่งนั้นก็เนื่องมาจากค่าเสื่อมราคา</p>

เป้าหมาย	ผลลัพธ์
<p>4) เน้นการบริหารสภาพคล่อง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลดสัดส่วนหนี้สินจากการขายที่ดิน T77 และที่ดินอื่นๆ - รับรู้กระแสเงินสดจากการขายทรัพย์สินของบริษัทร่วมทุน Frasers ให้แก่กองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รายได้จากการขายที่ดินเปล่าไม่พร้อมพัฒนาและที่ดินโครงการรวม 908 ล้านบาท - การขายทรัพย์สินของบริษัทร่วมทุน Frasers ให้แก่กองทรัสต์ยังเป็นไปตามแผนและอยู่ระหว่างขั้นตอนดำเนินการ - รายได้จากการขายโครงการ Park Court จำนวน 1,120 ล้านบาท และได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมแก่บริษัทและธนาคารอีก 409 ล้านบาท
<p>5) ตั้งเป้าสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนที่ระดับ 1.2 เท่า ภายในปลายปี 2564</p>	<p>สัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ปลายปี 2564 อยู่ที่ระดับ 1.68 เท่า สูงกว่าเป้าที่ตั้งไว้เนื่องจาก (1) เพิ่มการลงทุนใน Prospect (2) ผลการดำเนินงานขาดทุน (3) ยอดตั๋วสัญญาใช้เงิน 739.5 ล้านบาทจากการขาย Park Court และ (4) การปฏิบัติตามระเบียบการบันทึกบัญชี TFRS 16</p>

สำหรับเป้าหมายและกลยุทธ์ของปี 2565 ที่บริษัทได้วางไว้ มีดังนี้

1. ตั้งเป้ายอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ประมาณ 1,740 ล้านบาท จากโครงการที่เปิดขายอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. พรอสเพคต์ตั้งเป้าจะก่อสร้างพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้แล้วเสร็จอีกประมาณ 105,000 ตารางเมตร
3. พรอสเพคต์จะขายพื้นที่คลังสินค้าให้แก่ PROSPECT REIT ประมาณ 50,000 ตารางเมตร ในไตรมาส 4 ของปี 2565
4. BFTZ5 จะส่งมอบพื้นที่เช่า Phase 1 ประมาณ 56,000 ตารางเมตร ให้แก่ Siam Makro ในไตรมาส 1 ของปี 2566
5. RAKxa จะมีกระแสเงินสดในจุดที่คุ้มทุน (Break-even) ในไตรมาส 4 ของปี 2565
6. ตั้งเป้าสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ที่ประมาณ 1.5 เท่า ภายในสิ้นปี 2565

กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจระยะกลางถึงระยะยาวของบริษัทสำหรับปี 2565 - 2567 คือการสร้างรายได้ประจำที่ยั่งยืน (Recurring and Sustainable Earnings) เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในขณะนี้ พรอสเพคต์และ RAKxa จะเป็นธุรกิจหลักในกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างรายได้และกำไรที่ยั่งยืน รวมทั้งชะลอการลงทุนพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์บ้านแนวราบเพื่อขาย สรุปได้ดังนี้

1. พรอสเพคต์ ซึ่งเป็นผู้นำในด้านพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ขยายการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า มีโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาให้เป็นพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้เช่ารวมประมาณ 500,000 ตารางเมตร

พรอสเพค ประสบความสำเร็จในการสร้างรายได้และกำไรจากการขายพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉลกติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) และยังคงมีแผนที่จะขายพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานที่จะสร้างใหม่ต่อไปให้แก่กองทรัสต์ (REIT) ในระยะเวลา 4 ปีข้างหน้า

2. การลงทุนต่อเนื่องในธุรกิจของ RAKxa แม้ว่าสถานการณ์ COVID-19 จะมีผลกระทบต่อ RAKxa แต่บริษัทยังคงมีความมั่นใจในศักยภาพของธุรกิจ Wellness

มีแผนขยาย RAKxa Wellness ออกไปยังทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ โดยมี RAKxa Wellness and Medical Retreat – บางกระเจ้าเป็น Flagship โดยโครงการที่จะขยายต่อไปเป็นโครงการแรกคือ Rose Garden ตั้งอยู่สวนสามพราน ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในปลายปี 2565

การร่วมทุน 50 : 50 กับบริษัท ไวทัลไลฟ์ อัลโลอันซ์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์) โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 เพื่อลงทุนพัฒนาศูนย์ส่งเสริมสุขภาพสถานพยาบาล และสถานฟื้นฟูสุขภาพในทำเลที่ตั้งต่างๆ ที่เหมาะสม

3. การลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจะเป็นไปอย่างระมัดระวังและชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2565 ออกไปเนื่องจาก COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมายที่ลดลงเป็นอย่างมากและการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาดบ้านแนวราบ โดยจะมุ่งเน้นขายบ้านโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน

4. การขายที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมพัฒนาและทรัพย์สินที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักออกไป

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นายสิทธิโชค บุญวนิชย์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับแนวโน้มและทิศทางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะมีการปรับราคาขาย และอัตราดอกเบี้ยธนาคารกับผลกระทบของการกู้ยืมบ้านของลูกค้าโครงการของบริษัทจะเป็นอย่างไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากบริษัทไม่ได้เป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในปี 2563 และปี 2564 รายได้จากการขายโครงการของบริษัทจะอยู่ในระดับ 2,000 ล้านบาท และ 1,500 ล้านบาทตามลำดับ ก่อนหน้านั้นบริษัทมีที่ดินที่ซื้อมาเป็นระยะเวลานานมาพัฒนาทำโครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับ 2-3 ปีที่ผ่านมาบริษัทต้องซื้อที่ดินใหม่เพื่อมาทำการพัฒนา บริษัทจึงได้รับผลกระทบจากต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง อย่างไรก็ตามยอดขายในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 มีแนวโน้มดีขึ้น เนื่องจากยอดขายที่ผ่านการตรวจสอบสินเชื่อแล้ว (Pre-Approve) ดีขึ้นจากอัตราส่วน 45-50% ในปี 2564 เป็น 60-70% ในปี 2565 จึงมีแนวโน้มว่าจะเป็นไปตามเป้าการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ประมาณไว้

นายสมชัย สุชาติเจริญยิ่ง ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิดและการสู้รบระหว่างรัสเซียกับยูเครนจะส่งผลกระทบต่อบริษัทหรือไม่ และบริษัทยังคงจะเน้นการขายบ้าน หรือเพิ่มธุรกิจอื่นๆ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า เรื่องภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในส่วนของที่ดินเปล่าอยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียด ส่วนที่ดินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ สนามกอล์ฟได้มีการประชุมและส่งเรื่องเพื่อขอให้รัฐบาลได้พิจารณาเกี่ยวกับอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับสถานการณ์การแพร่ระบาด

ของโควิดและการสู้รบระหว่างรัสเซียกับยูเครนเป็นเรื่องที่คาดการณ์ได้ยาก อย่างไรก็ตาม ตามที่รัฐบาลได้ประกาศยกเลิกระบบ Test & Go โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 คาดว่าจะส่งผลดีต่อธุรกิจของบริษัท สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บริษัทยังคงเน้นการขายบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยสัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ 70:30 ดังนี้ (1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีสัดส่วนรายได้เท่ากับร้อยละ 70 และ (2) ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าและธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพมีสัดส่วนรายได้เท่ากับร้อยละ 30 สำหรับธุรกิจที่จะมีเพิ่มขึ้นในปี 2565 จะเป็นไปตามที่ได้แจ้งให้ที่ประชุมรับทราบไปแล้วข้างต้น

นางสาวนารี แซ่ลี ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามผลประกอบการธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ บริษัทมีมาตรการในการควบคุมต้นทุนหรือการบริหารต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพอย่างไร เพื่อให้ลดลงและใกล้เคียงกับรายได้ ในส่วนของงบกำไรขาดทุนหน้า 155 ในหมวดค่าใช้จ่าย ต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 232.52 ล้านบาทคืออะไร ในเรื่องของนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทมีพัฒนาการและมีแผนที่จะดำเนินการอย่างไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่าต้นทุนและค่าใช้จ่ายของธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ ไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับรายได้ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีผลกระทบโดยตรงอย่างมากต่อรายได้ จึงส่งผลต่อผลการดำเนินงาน อย่างไรก็ตามบริษัทมีการดูแลควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสม เช่น เงินเดือนของพนักงานจะต่ำกว่าทั่วไปโดยจะได้รับเป็นค่าเซอร์วิสชาร์จแทน เป็นต้น สำหรับนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันจะปรากฏตามแบบ 56-1 One Report ที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท

นางสุธิดา สุริยบุตร กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงเกี่ยวกับต้นทุนในการจัดจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ก็จะเป็นสัดส่วนต่อยอดขายที่ใกล้เคียงกับกับปี 2564 คือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขาย เช่น การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น

นางสาววรรณ งามโรจนวิชัย ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด ได้สอบถามเกี่ยวกับธุรกิจใหม่ 2 ธุรกิจ คือ (1) ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และ (2) ธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ จะเติบโตที่เปอร์เซ็นต์ในอีก 3 ปีข้างหน้า และคาดว่าจะมีสัดส่วนรายได้เป็นเท่าใด ตั้งเป้ากำไรจากผลการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ในปี 2565 – ปี 2566 เท่าใด และแนวโน้มในอนาคตคาดว่าจะลดการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ในปี 2563 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ จึงมีกำไรจากผลการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา (EBITDA) จำนวน 618 ล้านบาท แต่ปี 2564 ไม่มีการขายทรัพย์สิน จึงมี EBITDA 284 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทตั้งเป้าที่จะขายพื้นที่คลังสินค้าให้แก่กองทรัสต์ ประมาณ 50,000 ตารางเมตรต่อปี ดังนั้นกำไรจากผลการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าใน 3-4 ปีข้างหน้า คาดว่าน่าจะประมาณ 608 ล้านบาท เนื่องจากมีพื้นที่สามารถพัฒนาเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 870,000 ตารางเมตร

สำหรับธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ บริษัทได้ลงทุนร่วมกับบริษัทย่อยของโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ ซึ่งโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ เป็นโรงพยาบาลชั้นนำของประเทศ มีความชำนาญในเรื่องการดูแลสุขภาพ การแพทย์และการพยาบาล โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนใหม่ในสัดส่วนการลงทุน 50 : 50 เรียบร้อยแล้ว โดยตั้งเป้าไว้ใน 3 ปีข้างหน้า

ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และธุรกิจด้านสุขภาพจะสามารถมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการ ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 70

นายกำพันธ์ อัครศิริวิลาส ผู้รับมอบฉันทะจากนางสาวภัทรนันท์ อัครศิริวิลาส ได้สอบถามเกี่ยวกับ โครงการ รักษา ถ้าจะให้คุ้มทุนจะต้องมีอัตราการเข้าพักเท่าใด

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า ในเดือนธันวาคมปี 2564 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 18 จากจำนวน วิลล่าที่เปิดดำเนินการ 27 ยูนิต จำนวนวิลล่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมีทั้งสิ้น 60 ยูนิต ซึ่งจำนวน 33 ยูนิตยังไม่ตกแต่งอุปกรณ์ เนื่องจากสถานการณ์ Covid - 19 แต่ปัจจุบันก็ได้มีการตกแต่งอุปกรณ์เข้าไปเพิ่มขึ้นอีก 5 ยูนิตแล้ว จุดคุ้มทุนก็น่าจะ ประมาณอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 50

นายอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับ ต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 232,521,666 บาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 608,074,384 บาท ทำไมจึงสูงขึ้น รายได้ภาษีเงินได้ และกองทรัสต์คืออะไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์คือ นิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ หรือ ก.ล.ต. มีกฎหมายเข้ามารับรองอย่างชัดเจน กองทุนส่วนใหญ่จะไปลงทุนในหุ้น กองทรัสต์หลักๆ ลงทุนในทรัพย์สิน ทรัพย์สินในที่นี้คือโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า กองทรัสต์มีการซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่า ต้นทุนในการ จัดจำหน่าย เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น การขายบ้านหรือที่ดิน ก็จะมีค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายทุกอย่างที่เกี่ยวข้องก็จะอยู่ในหมวดนี้ รวมทั้งค่าใช้จ่ายเพื่อให้เกิดยอดขาย เช่น ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ซึ่งต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เป็นเปอร์เซ็นต์ใกล้เคียงกับรายได้ที่คาดหวังว่าจะเกิดขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนของค่าใช้จ่าย ในส่วนนี้ก็บทยอดขาย เปรียบเทียบกับปี 2563 แล้ว บริษัทยังสามารถควบคุมให้อยู่ในสัดส่วนที่ปกติ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร ก็มีทั้งกรณีที่กระทบกับกระแสเงินสดและไม่กระทบกับกระแสเงินสด ค่าใช้จ่าย ในการบริหารที่ไม่กระทบต่อกระแสเงินสด เช่น ค่าเสื่อมราคา เนื่องจากธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ โครงการรักษาต้องรับรู้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากค่าเสื่อมราคาของอาคารสถานที่ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆ ที่ต้องจัดเตรียมให้บริการอย่างครบ วงจร แม้จะอยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบได้ก็ตาม จึงต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรฐาน บัญชีแม้จะยังไม่มียอดขายเกิดขึ้น นอกจากนี้ก็ยังมีค่าใช้จ่ายในส่วนของบุคลากร ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทาง มีการเพิ่ม แผนการฝึกอบรมพนักงานทุกจุดเพื่อให้โครงการมีความพร้อมและมีประสิทธิภาพมากขึ้นเมื่อต้องมีการเปิดให้บริการอย่าง เต็มรูปแบบ อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการควบคุมและวางแผนค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสมกับสถานการณ์ในช่วงนี้

ในส่วนของรายได้ภาษีเงินได้ โดยปกติหากผลประกอบการมีกำไร ภาษีเงินได้จะมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 20 ของ รายได้ แต่ในกรณีนี้ได้ตั้งเป็นค่าใช้จ่ายเนื่องจากประมาณการไว้ว่าบริษัทจะมีกำไรภายใน 5 ปี ถัดจากนี้ไป ดังนั้น บริษัท จึงตั้งขึ้นมาเป็นรายได้ภาษีเงินได้ เมื่อใดที่บริษัทมีกำไรก็สามารถที่จะนำผลขาดทุนสะสมไปใช้ประโยชน์ทางภาษีได้ ซึ่งจะใช้เวลา 5 ปีภาษี

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 130 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 783,967,262 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติรับรองผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาและรายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

รับรอง	จำนวน	783,967,262	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่รับรอง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประธานได้มอบหมายให้นางสุธิดา สุริโยตร กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้สรุปรายการที่สำคัญของงบการเงินรวมของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 19,040.52 ล้านบาท หนี้สินรวม 12,572.09 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้น 6,468.44 ล้านบาท รายได้รวม 3,413.07 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิ 185.31 ล้านบาท ขาดทุนต่อหุ้น 0.1698 บาท

สำหรับรายละเอียดอื่น ๆ ปรากฏตามสำเนางบการเงินของบริษัทซึ่งอยู่ในรายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบ QR Code ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้ว คณะกรรมการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัท

นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อัครวานันท์ ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมตามวาระจำนวน 4 ครั้ง และได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยไม่มีผู้บริหาร เพื่อความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในการรายงานถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน ซึ่งผู้สอบบัญชีไม่พบข้อจำกัดที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้งบการเงินที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้น คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความถูกต้องแล้ว รวมทั้งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีโดยได้แสดงความเห็นต่องบการเงินว่าถูกต้องในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยรายละเอียดอื่น ๆ ปรากฏตามสำเนางบการเงินของบริษัทที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้ว

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า เหตุใดปี 2564 บริษัทจึงมีผลการดำเนินงานขาดทุนมากกว่าปี 2563 ในขณะที่มีรายได้ใกล้เคียงกัน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า ตามที่ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมรับทราบแล้วในวาระที่แล้ว เนื่องจากธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ เริ่มเปิดให้บริการในเดือนธันวาคมปี 2563 ดังนั้นต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากค่าเสื่อมราคา จึงมีจำนวนน้อยกว่าในปี 2564 ที่ได้เปิดดำเนินงานเต็มปี และในปี 2564 ยังได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้การเปิดให้บริการต้องล่าช้าจากแผนการเดิม รวมทั้งผลกระทบจากการหยุดให้บริการเป็นการชั่วคราว ตามมาตรการของรัฐ แต่บริษัทยังคงต้องรับรู้ค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชีเต็มปีจึงทำให้ผลการดำเนินงานขาดทุน

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า ค่าเสื่อมราคาอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2563 คิดค่าเสื่อมราคาไม่เต็มปี มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 660 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 คิดค่าเสื่อมราคาเต็มปี มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 608 ล้านบาท เหตุใดจึงน้อยกว่าและขัดแย้งกัน และต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพจำนวน 132 ล้านบาท คืออะไร

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่า ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนปกติของตัวมันเอง และบริษัทก็พยายามควบคุมค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ที่สามารถจะควบคุมได้ ทำให้ค่าใช้จ่ายของปี 2564 โดยรวมลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 และเมื่อพิจารณาจากกำไรขั้นต้นของแต่ละธุรกิจจะเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีการขายที่ดินออกไปมีกำไรขั้นต้นที่ลดลง ก็ทำให้ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปกติด้วย และยังมีเรื่องของต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากปี 2563 อีกด้วย

สำหรับต้นทุนการให้บริการด้านสุขภาพ ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาของอาคารสถานที่ที่ให้บริการก็จะอยู่ในต้นทุนส่วนนี้ และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่บริษัทจะต้องจัดเตรียมความพร้อมไว้เพื่อให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพเมื่อเปิดประเทศ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	783,967,262	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่อนุมัติ	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการงดจ่ายเงินปันผล

ประธานได้มอบหมายให้นางสุธิดา สุริโยตร กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงินได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 37. กำหนดให้บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดสรรเงินกำไรสุทธิไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายครบจำนวนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 30 ขึ้นไปของกำไรสุทธิในแต่ละปี เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 141,841,171 บาท คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาและเห็นว่าบริษัทควรที่จะงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2564

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ถึงแม้ผลการดำเนินงานของบริษัทขาดทุน แต่บริษัทยังมีกำไรสะสม บริษัทจึงควรจ่ายปันผล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า ในสถานการณ์ที่ตลาดเงินตลาดทุนมีความผันผวนไม่แน่นอน ประกอบกับเพื่อให้แผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องรักษาสภาพคล่องทางการเงิน จึงได้พิจารณางดจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า บริษัทสามารถออกหุ้นปันผล หรือ ออก Warrant หรือ เพิ่มทุนก็ได้ ซึ่งบริษัทยังคงรักษาสภาพคล่องทางการเงินไว้ได้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากบริษัทอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจ จึงมีความจำเป็นต้องใช้เงินลงทุน ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าจะทำยอดขายจากการพัฒนาพื้นที่ 400,000 ตารางเมตร ให้เป็น 870,000 ตารางเมตร จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนในการพัฒนา โดยจะมาจากเงินกู้ส่วนหนึ่ง และเงินลงทุนส่วนหนึ่ง ในส่วนของธุรกิจอื่นๆ ก็จำเป็นต้องใช้เงินลงทุน ตามที่ได้ชี้แจงแผนการดำเนินธุรกิจในปี 2565 นอกจากนี้ บริษัทก็มีแผนที่จะขายที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมพัฒนาและทรัพย์สินที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักออกไปเพื่อรักษาสภาพคล่องและนำเงินที่ได้จากการขายมาลงทุนในธุรกิจใหม่ แทนการเพิ่มทุนที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นต้องมีการลงทุนเพิ่ม

ประธานได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตามที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงให้ที่ประชุมรับทราบว่าในการขยายธุรกิจ จำเป็นต้องใช้เงินกู้ และจะใช้เงินกู้เต็ม 100% ของโครงการไม่ได้ บริษัทจำเป็นต้องมีกระแสเงินสดไว้ส่วนหนึ่งเพื่อเป็นการลงทุนในการขยายกิจการต่อไป การเพิ่มทุนคงเป็นทางเลือกสุดท้ายเพราะไม่ได้ช่วยบริษัทในเรื่องนี้ และผู้ถือหุ้นก็ไม่ได้รับประโยชน์อะไร อาจจะได้รับผลกระทบเมื่อเพิ่มทุนแล้วก็มีส่วนสะท้อนราคาหุ้นในตลาดเนื่องจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นการบริหารถ้าไม่จำเป็นก็ไม่ควรเพิ่มทุน ควรใช้ทุนที่บริษัทมีอยู่ในการพัฒนาเพื่อขยายธุรกิจต่อไป

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามรายละเอียดของกระแสเงินสดจำนวน 164 ล้านบาท ตามที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินของบริษัท

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงินได้ชี้แจงว่า งบกระแสเงินสดมาจาก การประกอบธุรกิจ การกู้ และการลงทุน หากกระแสเงินสดของบริษัทมาจากการกู้ยืมมาก ก็จะมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินซึ่งจะมีผลทำให้งบกำไรขาดทุนมีปัญหาอีก ก็จะมีคำถามจากผู้ถือหุ้นอีกว่าทำไมผลการดำเนินงานขาดทุน การบริหารเงิน จำเป็นต้องลดต้นทุนทางการเงินและการรักษาสภาพคล่องก็เป็นปัจจัยในการดำเนินงาน

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและความไม่ชำนาญในธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ จึงส่งผลต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564 ใช่หรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า บริษัทได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบและขออนุมัติเกี่ยวกับการทำธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเมื่อ 5 ปีที่แล้ว และเมื่อ 2-3 ปีที่แล้วก็ขออนุมัติเกี่ยวกับการทำธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ ดังนั้น 2 ธุรกิจนี้จึงไม่ใช่เรื่องใหม่สำหรับผู้ถือหุ้น

ประธานได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตามที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงให้ที่ประชุมรับทราบเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพได้รับผลกระทบโดยตรงจาก Covid-19 ทำให้การเปิดบริการต้องล่าช้าจากแผนการเดิม และต้องหยุดให้บริการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐ การเปิดประเทศเพื่อรับลูกค้าต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักยังไม่สามารถดำเนินการได้ หากผ่านพ้นสถานการณ์ Covid-19 ไปจะเกิดความเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค โดยมีแนวโน้มให้ความสำคัญในการดูแล และป้องกันสุขภาพเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น

นายสมชาย สุชาติเจริญยิ่ง ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ปี 2565 บริษัทมีแนวโน้มที่จะจ่ายปันผลหรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า ถ้าพิจารณาตามแผนการดำเนินธุรกิจอาจจะเป็นไปได้ยาก การดำเนินธุรกิจของบริษัทอยู่ระหว่างการขยายกิจการ และเพื่อจำกัดจำนวนเงินลงทุนในธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพจึงได้ลงทุนร่วมกับโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ ซึ่งมีประสบการณ์ มีความชำนาญหลากหลายทั้งการแพทย์ การพยาบาล ในส่วนของธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าตามแผนการดำเนินงานภายในสิ้นปีจะมีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีกำไร อย่างไรก็ตามหากบริษัทมีกำไรก็สามารถจ่ายปันผลได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการงดจ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2564 โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนสดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	779,862,827	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.4765
ไม่อนุมัติ	จำนวน	4,104,320	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5235
งดออกเสียง	จำนวน	115	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 5 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

ประธานได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตนเอง นางสุธิดา สุริโยตร และนายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อัครวานันท์ ซึ่งเป็นกรรมการที่ครบกำหนดวาระและได้รับการเสนอชื่อให้เลือกตั้งเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่งจะขอลออกจากห้องประชุมก่อนการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และขอมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมแทนตนในวาระนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นเรื่องที่จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดที่กำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 ทุกปี โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ แต่มีสิทธิที่จะได้รับการเลือกตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทได้อีก ในปี 2565 มีกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามวาระรวม 3 คน คือ

- (1) นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ
- (2) นางสุธิดา สุริโยตร
- (3) นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อัครวานันท์

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทกำหนดและเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและชื่อผู้ที่เหมาะสมเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัท

คณะกรรมการซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสียได้พิจารณาคุณสมบัติในด้านต่าง ๆ อันได้แก่ ความเหมาะสมด้านคุณวุฒิ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญจากหลากหลายวิชาชีพ รวมถึงผลการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริษัทในช่วงที่ผ่านมาของกรรมการแล้ว เห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทโดยการพิจารณาลักษณะรองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จึงเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาดังนี้

(1) เลือกตั้งให้ 1) นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ และ 2) นางสุธิดา สุริโยตร ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้อยู่กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

(2) เลือกตั้งให้นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อัครวานันท์ ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้อยู่กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับประวัติของกรรมการซึ่งครบกำหนดวาระ

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงว่า ประวัติกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่งทั้ง 3 ท่าน อยู่ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

นายวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์ ในฐานะประธานที่ประชุมในวาระนี้ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งวิธีการลงมติในวาระนี้ โดยขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติการเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลทีละคน และจะรวบรวมผลการลงคะแนนเสียงแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบ

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 131 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 783,967,812 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติดังนี้

(1) เลือกตั้งให้ 1) นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ และ 2) นางสุธิดา สุริโยตร ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

(2) เลือกตั้งให้นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อิศวานันท์ ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์หรือข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

1. นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ

เห็นด้วย	จำนวน	783,967,812	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

2. นางสุธิดา สุริโยตร

เห็นด้วย	จำนวน	783,967,812	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

3. นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อิศวานันท์

เห็นด้วย	จำนวน	783,966,492	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9998
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	1,320	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0002
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการจ่ายเงินค่าตอบแทนกรรมการและเงินบำเหน็จกรรมการ

ประธานได้มอบหมายให้นางสุธิดา สุริโยตร กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงินได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทโดยการพิจารณากลับนกรองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เห็นควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565 และเงินบำเหน็จกรรมการประจำปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565 โดยเป็นการจ่ายค่าเบี้ยประชุมสำหรับ 1) คณะกรรมการบริษัท 2) คณะกรรมการตรวจสอบ 3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ 4) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการเฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ในอัตราค่าเบี้ยประชุม ดังนี้

1.1	ประธาน	25,000 บาทต่อครั้ง
1.2	กรรมการท่านละ	15,000 บาทต่อครั้ง

(2) เงินบำเหน็จกรรมการประจำปี 2564 ในอัตรา 235,000 บาทต่อคนซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2563 โดยคำนวณตามระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งกรรมการในระหว่างปี 2564 ของกรรมการแต่ละท่านรวมทั้งสิ้น 4 ท่าน รวมเป็นเงินบำเหน็จจำนวน 722,384.- บาท เนื่องจากกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ได้แจ้งขอไม่รับเงินบำเหน็จประจำปี 2564

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางสาวนริ แซ่ลี ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามรายชื่อกรรมการ 4 ท่านที่ได้รับเงินบำเหน็จกรรมการประจำปี 2564 และวิธีการคำนวณเงินบำเหน็จ

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่า สำหรับการเสนอให้จ่ายเงินบำเหน็จกรรมการในวาระนี้เป็นการจ่ายให้กับกรรมการอิสระของบริษัทจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย 1) นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อัครวานิช 2) นายธีรพันธุ์ จิตตาดาน 3) นายชัยพล ทิมสุธิพันธ์ และ 4) นางมาลัย รัชตสวรรค์ กรรมการซึ่งได้ลาออกตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2564 โดยคำนวณตามระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งกรรมการในระหว่างปี 2564 ของกรรมการแต่ละท่าน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการจ่ายเงินค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565 และเงินบำเหน็จกรรมการประจำปี 2564 ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565 โดยเป็นการจ่ายค่าเบี้ยประชุมสำหรับคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการเฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ในอัตราค่าเบี้ยประชุม ดังนี้

1.1	ประธาน	25,000 บาทต่อครั้ง
1.2	กรรมการท่านละ	15,000 บาทต่อครั้ง

(2) เงินบำเหน็จกรรมการประจำปี 2564 ในอัตรา 235,000 บาทต่อคน ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2563 โดยคำนวณตามระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งกรรมการในระหว่างปี 2564 ของกรรมการแต่ละท่านรวมทั้งสิ้น 4 ท่าน รวมเป็นเงินบำเหน็จจำนวน 722,384.- บาท เนื่องจากกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ได้แจ้งขอไม่รับเงินบำเหน็จประจำปี 2564

โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม ดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	783,967,812	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่อนุมัติ	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2565

ประธานได้มอบหมายให้นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อัครวานันท์ ประธานกรรมการตรวจสอบช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

ประธานกรรมการตรวจสอบได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะเป็นการพิจารณาเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับของบริษัทข้อ 31 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัททุกปี คณะกรรมการบริษัทโดยการพิจารณากลั่นกรองของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งให้นางสาวชรินรัตน์ นพรมภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 10448 และ/หรือนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7789 และ/หรือนางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9052 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2565 และกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,550,000 บาท ซึ่งเท่ากับปีที่แล้ว

บริษัทที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอข้างต้นมีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และไม่มีความสัมพันธ์หรือมีส่วนได้เสียกับบริษัท/ผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว

นางสาวชรินรัตน์ นพรมภา และนางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นปีที่ 2 สำหรับนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นปีที่ 4

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทและผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกัน ยกเว้น บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทได้มีการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานอื่น เนื่องจากมีความเหมาะสมต่อขนาดและ

การดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การจัดทางการเงินรวมให้สามารถดำเนินการได้ทันตามกำหนดเวลา

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางคนึง มรรคธีรานุกวัฒน์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่าค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีสามารถลดราคาต่ำกว่านี้ได้หรือไม่

นางสุธิดา สุริโยตร กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่าค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเป็นอัตราเดิมตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปี 2565 ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวเหมาะสมกับขนาดกิจการของบริษัท

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งให้นางสาวชรินทร์น นพรมภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 10448 และ/หรือนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7789 และ/หรือนางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9052 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชีจำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2565 และกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,550,000 บาท โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	783,967,812	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 8,000 ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกิน 6,000 ล้านบาท

ประธานได้มอบหมายให้นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหาร ช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทจากวงเงินเดิมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท เป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 6,000 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและรองรับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการและเพื่อชำระค่านี้นั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน โดยมีมูลค่าคงค้างของหุ้นกู้จำนวน 5,776.3 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและการลงทุนในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการและการชำระคืนหนี้ คณะกรรมการจึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 8,000 ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกิน 6,000 ล้านบาท สำหรับรายละเอียดเบื้องต้นของหุ้นกู้ที่ประสงค์จะออกและเสนอขายตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

วัตถุประสงค์	<ul style="list-style-type: none"> • เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและการลงทุนในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย • เพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการ • เพื่อชำระคืนหนี้
ชนิด	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
สกุลเงิน	เงินบาท
มูลค่ารวมของหุ้นกู้	วงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 8,000 ล้านบาท ณ ขณะใดขณะหนึ่งโดยสามารถออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือหลายคราวก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และ/หรือหุ้นกู้ครบกำหนด บริษัทสามารถออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพิ่มเติมได้ โดยมูลค่าเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่รวมกับมูลค่าหุ้นกู้คงค้างเดิมที่ยังไม่ได้รับการไถ่ถอนต้องไม่เกินวงเงินรวม 8,000 ล้านบาท
อายุ	ไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว
วิธีการเสนอขาย	เสนอขายหุ้นกู้ในคราวเดียว หรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียนให้แก่ประชาชนทั่วไปและ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศและ/หรือในต่างประเทศ และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้นั้น
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ถือหุ้นกู้อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด และบริษัทมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว

อัตราดอกเบี้ย	ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ หรือตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ออกในคราวนั้นๆ ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศหรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
การมอบอำนาจ	ให้คณะกรรมการบริหารของบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารของบริษัทที่มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในส่วนที่ยังไม่ได้กำหนดตามความจำเป็นและเห็นสมควรที่จะต้องกำหนดตามระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ชื่อหุ้นกู้ ลักษณะการขายหุ้นกู้ จำนวนหุ้นกู้ที่จะออกและเสนอขายในแต่ละคราว ประเภทของหุ้นกู้ การค้ำประกัน หลักประกัน ราคาเสนอขายต่อหน่วย อายุ ระยะเวลาไถ่ถอน สิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด สิทธิและหน้าที่อื่นใดตามประเภทหุ้นกู้ที่จะออกในแต่ละคราว อัตราดอกเบี้ย วิธีการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการและระยะเวลาการเสนอขายและจัดสรร และรายละเอียดการเสนอขาย นายทะเบียนหุ้นกู้ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ การแต่งตั้งที่ปรึกษาหรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้ การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ รวมถึงการนำหุ้นกู้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดตราสารหนี้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ หรือตลาดรองใด ๆ รวมถึงองค์กรใด ๆ ตลอดจนให้มีอำนาจดำเนินการขออนุญาต ดำเนินการเปิดเผยข้อมูล และการดำเนินการอื่นใดกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ทั้งปวง ตามที่จำเป็นและสมควร อันเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้

ประธานสอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามจำนวนการออกหุ้นกู้และอัตราดอกเบี้ย

นางคนึง มรรคศรีรานุกวัฒน์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามกำหนดระยะเวลาการออกหุ้นกู้ และเสนอขายให้กับใครบ้าง

นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงว่า บริษัทมีมูลค่าคงค้างของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 5,776 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราวโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 4.9% โดยเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่ และผู้ลงทุนทั่วไป ระยะเวลาการออกหุ้นกู้ตั้งแต่ 6 เดือน 9 เดือน ไปจนถึง 2.5 ปี สำหรับการขอย้ายวงเงินในคราวนี้เป็นการขออนุมัติการขยายวงเงินไว้ก่อน

นางสาวรพรพรรณ งามโรจนวณิชย์ ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด ได้สอบถามว่า การขยายวงเงินการออกหุ้นกู้มีผลต่อ Debt to Equity Ratio ของบริษัทหรือไม่ และเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้จะนำมาใช้กับธุรกิจอะไรของบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ปี 2565 บริษัทวางแผนงบประมาณในการลงทุนไว้ 3,000 ล้านบาท จะเป็นส่วนของธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 2,000 ล้านบาท งบประมาณในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประมาณ 500-600 ล้านบาท งบประมาณส่วนที่เหลือสำหรับธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ คาดว่า Debt to Equity Ratio จะไม่ต่างจากเดิม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 8,000 ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกิน 6,000 ล้านบาท ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการของบริษัทเสนอทุกประการ โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนสดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	783,967,812	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่อนุมัติ	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

นางคนึง มรรคธีรานุกวัฒน์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับสถานที่จัดประชุมมีขนาดใหญ่แต่มีผู้เข้าร่วมประชุมน้อยเพราะเหตุใด

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงว่า การจัดประชุมผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทก็ประเมินยากว่าจะมีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมน้อยเพียงใด แต่ก็จะใช้สถิติที่เคยจัด ถ้าจัดสถานที่น้อยแต่มีผู้มาเข้าร่วมประชุมจำนวนมากก็จะเป็นปัญหาดังนั้น จึงต้องพิจารณาเป็นสองมุม ประกอบกับสถานการณ์ในขณะนี้อาจจะเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ด้วย จึงทำให้มีจำนวนคนมาเข้าร่วมประชุมน้อย แต่บริษัทก็ต้องจัดเตรียมสถานที่ให้เพียงพอไว้ก่อน อย่างไรก็ตาม ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นในคราวหน้าจะได้พิจารณาวิธีการจัดการประชุม และสถานที่ในการจัดประชุมเพื่อให้สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมต่อไป

ประธานได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การจัดประชุมผู้ถือหุ้นภายใต้สถานการณ์ Covid-19 ต้องมีมาตรการและแนวทางปฏิบัติ รักษาระยะห่าง ลดความแออัด การจัดในสถานที่เล็กคงทำได้ยาก แต่จะรับเรื่องไว้พิจารณา เพราะเรื่องลดค่าใช้จ่ายก็เป็นเรื่องที่บริษัทให้ความสำคัญ

นางสาวนารี แซ่ลี ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามว่า กรรมการบริหารและผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน (Chief Financial Officer : CFO) ของบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันเพราะเหตุใด

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า กรรมการบริหารและผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน (Chief Financial Officer : CFO) เป็นบุคคลเดียวกัน โดยบริษัทได้พิจารณาคุณสมบัติและความเหมาะสมเป็นหลัก

ทั้งนี้ ในระหว่างการประชุมจนถึงเวลาปิดการประชุมได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมจนทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 131 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 783,967,812 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 71.8442 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

หลังจากนั้น ที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดที่จะพิจารณาต่อไปแล้ว ประธานในนามของคณะกรรมการบริษัทได้กล่าว
ขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมและให้การสนับสนุนกิจการของบริษัทมาด้วยดีโดยตลอด และกล่าวปิดประชุม
เมื่อเวลา 16.26 น.

ลงชื่อ.....ประธานที่ประชุม
(นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์)