



บริษัท มันคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันอังคารที่ 26 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. ณ ห้องคราวน์บอลรูม ชั้น 21 โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพมหานคร 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. นางสุธิดา | สุริโยตร | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 5. นางสาวรัชณี | มหัตเดชกุล | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 6. นายอภิสร์ ทองใหญ่ | อัครวานันท์ | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายชัยพล | ทิมสุธีพันธ์ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายธีรพันธุ์ | จิตตาลาน | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทมีจำนวน 8 คน เข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนติวิตยา จำกัด ทำหน้าที่เป็นคนกลางและตรวจสอบการนับคะแนน

ผู้สอบบัญชีของบริษัทจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทยสอบบัญชี จำกัด ที่เข้าร่วมประชุมคือ นางสาวชรินรัตน์ นพรัมภา

บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่ในการลงทะเบียนผู้ถือหุ้นและการนับคะแนนในแต่ละวาระ

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมและวิธีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุมให้ที่ประชุมทราบเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการประชุมผู้ถือหุ้นจะปฏิบัติดังนี้

1. การลงมติในแต่ละวาระ จะให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงโดยวิธีเปิดเผย ถ้าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านเสียง ถือว่าที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท
2. ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกรอกมติพร้อมทั้งลงชื่อในใบลงคะแนนเสียงที่บริษัทได้แจกให้ผู้ถือหุ้นตอนที่ลงทะเบียนก่อนเข้าประชุมแล้ว
3. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นที่ตนถืออยู่ และผู้ถือหุ้นหนึ่งรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง 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 วงศ์วรเศรษฐ 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 บริษัทจึงได้มีการเลื่อนการเปิดตัวบ้านแนวราบโครงการใหม่ออกไป ควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์บ้านแนวราบเพิ่มขึ้นเป็น 26.1% และขายที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมพัฒนาและที่ดินบางโครงการที่เริ่มต้นพัฒนาออกไป ทำให้บริษัทรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น 908 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มียอดขาย 71 ล้านบาท ถึงแม้ว่าจะมีกำไรที่ไม่มากนัก

2. ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และการบริการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พรอสเพคดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำหรับเช่าโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (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 คันทีรี 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 โดยมีกำไรจากผลการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา (EBITDA) จำนวน 36 ล้านบาท

4. ธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ โครงการรักษ บางกะเจ้า มีรายได้ 26 ล้านบาท ซึ่งเปิดให้บริการปลายปี 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีผลกระทบโดยตรงอย่างมากต่อโครงการรักษา ที่เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2564 ต้องหยุดการให้บริการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐเป็นเวลา 58 วัน นอกจากนี้ยังมีเรื่องข้อกำหนดมาตรการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางระหว่างประเทศซึ่งส่งผลกระทบต่อลูกค้าต่างประเทศ 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 โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) เพิ่มขึ้น หากไม่นับรวมผลการดำเนินงานของโครงการรักษา กำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการ (Recurring Income) นับว่าน่าพอใจ เนื่องจากเป็นไปตามแผนในการเพิ่มรายได้ประจำและกำไรจากธุรกิจที่ยั่งยืน

นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้รายงานความคืบหน้าในการพัฒนาธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) มีรายละเอียดดังนี้

พรอสเพค เป็นผู้นำในด้านการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า 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 โลกจิสติกส์และ 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 โลกจิสติกส์ 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 บาทต่อหน่วยกองทรัสต์ รวมจ่ายเงินปันผลนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งจนถึงปัจจุบันคิดเป็นจำนวน 1.1158 บาทต่อหน่วยกองทรัสต์

นางสาวดุจฎี ตันเจริญ กรรมการบริหารได้ชี้แจงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ โครงการรักษา “RAKxa” โดยในปี 2564 เป็นปีที่ท้าทายมากสำหรับ RAKxa เนื่องจากสถานการณ์ Covid-19 ระลอก 3 และระลอก 4 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ที่ต้องหยุดการให้บริการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐเป็นเวลา 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 ความต้องการในการเข้าพักจะสั้นลง 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 ก็ได้เริ่มกิจกรรมด้านการตลาดในกลุ่มลูกค้าต่างประเทศเหมือนเดิมในขณะเดียวกันก็ยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าภายในประเทศต่อไปด้วย และเชื่อมั่นว่าหลังจากที่เปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบแล้ว RAKxa จะสร้างความสำเร็จในตลาด Wellness ระดับต่างประเทศ

ในส่วนของการลงทุนร่วมกับโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ โดยการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนใหม่ร่วมกันในสัดส่วนการลงทุน 50 : 50 โดยบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทโดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100) ร่วมทุนกับ บริษัท ไวทัลไลฟ์ อัลโลอันซ์ 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 ซึ่งปัจจุบันก็มาอยู่ในรูปแบบการให้บริการด้านโลจิสติกส์ (Logistics) โดยเฉพาะพื้นที่ด้านตะวันออก ฮีสเทิร์นซีบอร์ด บางนา-ตราด บางปะกง โดยจะเน้นพื้นที่สีม่วง ซึ่งพรอสเพคก็เป็นผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการบางกอกพรีเทรตโซน มีชื่อเสียง ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า ในปีที่ผ่านมาจะเน้นจุดขายแบบการสร้างโรงงานและคลังสินค้าสั่งสร้าง (Build-to-Suit) จับกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่

สรุปเป้าหมายและผลลัพธ์ในปี 2564

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

เป้าหมาย	ผลลัพธ์
	ความปลอดภัย อัตราการเข้าพักเริ่มดีขึ้นในช่วงท้ายๆ ของปี แต่ก็ยังส่งผลให้โครงการมีผลประกอบการที่ขาดทุน ซึ่งส่วนหนึ่งนั้นก็เนื่องมาจากค่าเสื่อมราคา
<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) ยอดตัวสัญญาใช้เงิน 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 รวมทั้งชะลอการลงทุนพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ บ้านแนวราบเพื่อขาย สรุปได้ดังนี้

1. พรอสเพค ซึ่งเป็นผู้นำในด้านพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ขยายการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า ให้เช่า มีโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาให้เป็นพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้เช่ารวมประมาณ 500,000 ตารางเมตร

พรอสเพค ประสบความสำเร็จในการสร้างรายได้และกำไรจากการขายพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้แก่ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉลกิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) และยังคงมีแผนที่จะขายพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานที่จะสร้างใหม่ต่อไปให้แก่กองทรัสต์ (REIT) ในระยะเวลา 4 ปีข้างหน้า

2. การลงทุนต่อเนื่องในธุรกิจของ RAKxa แม้ว่าสถานการณ์ COVID-19 จะมีผลกระทบต่อ RAKxa แต่บริษัท ยังคงมีความมั่นใจในศักยภาพของธุรกิจ 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 (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของโรงพยาบาล บำรุงราษฎร์) โดยได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 เพื่อลงทุนพัฒนาศูนย์ส่งเสริมสุขภาพ สถานพยาบาล และสถานฟื้นฟูสุขภาพในทำเลที่ตั้งต่างๆ ที่เหมาะสม

3. การลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจะเป็นไปอย่างระมัดระวังและชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2565 ออกไปเนื่องจาก COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมายที่ลดลงเป็นอย่างมากและการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาดบ้านแนวราบ โดยจะมุ่งเน้นขายบ้านโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน

4. การขายที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมพัฒนาและทรัพย์สินที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักออกไป

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นายสิทธิโชค บุญฉวีชัย ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับแนวโน้มและทิศทางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะมีการปรับราคาขาย และอัตราดอกเบี้ยธนาคารกับผลกระทบของการกู้ยืมบ้านของลูกค้าโครงการของบริษัทจะเป็นอย่างไร

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

นายสมชัย สุชาติเจริญยิ่ง ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิดและการสู้รบระหว่างรัสเซียกับยูเครนจะส่งผลกระทบต่อบริษัทหรือไม่ และบริษัท ยังคงจะเน้นการขายบ้าน หรือเพิ่มธุรกิจอื่นๆ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า เรื่องภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในส่วนของที่ดินเปล่าอยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียด ส่วนที่ดินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ สนามกอล์ฟได้มีการประชุมและส่งเรื่องเพื่อขอให้รัฐบาลได้พิจารณาเกี่ยวกับอัตราการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิดและการสู้รบระหว่างรัสเซียกับยูเครนเป็นเรื่องที่คาดการณ์ได้ยาก 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 มีผลกระทบต่อรายได้จึงส่งผลต่อผลการดำเนินงาน อย่างไรก็ตามบริษัทมีการดูแลควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสม เช่น เงินเดือนของพนักงานจะต่ำกว่าทั่วไปโดยจะได้รับเป็นค่าเซอร์วิสชาร์จแทน เป็นต้น สำหรับนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันจะปรากฏตามแบบ 56-1 One Report ที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท

นางสุธิดา สุริโยตร กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงเกี่ยวกับต้นทุนในการจัดจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ก็จะเป็นสัดส่วนต่อยอดขายที่ใกล้เคียงกันกับปี 2564 คือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขาย เช่น การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น

นางสาววรรณพรณ งามโรจนวิชัย ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด ได้สอบถามเกี่ยวกับธุรกิจใหม่ 2 ธุรกิจ คือ (1) ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และ (2) ธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ จะเติบโตกี่เปอร์เซ็นต์ในอีก 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 และธุรกิจด้านสุขภาพจะสามารถมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 70

นายกำพันธ์ อัครศิริวิลาส ผู้รับมอบฉันทะจากนางสาวภัทรนันท์ อัครศิริวิลาส ได้สอบถามเกี่ยวกับ โครงการรักษา ถ้าจะให้คุ้มทุนจะต้องมีอัตราการเข้าพักเท่าใด

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า ในเดือนธันวาคมปี 2564 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 18 จากจำนวนวิลล่าที่เปิดดำเนินการ 27 ยูนิต จำนวนวิลล่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมีทั้งสิ้น 60 ยูนิต ซึ่งจำนวน 33 ยูนิตยังไม่ตกแต่งอุปกรณ์เนื่องจากสถานการณ์ Covid – 19 แต่ปัจจุบันก็ได้มีการตกแต่งอุปกรณ์เข้าไปเพิ่มขึ้นอีก 5 ยูนิตแล้ว จุดคุ้มทุนก็น่าจะประมาณอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 50

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับ ต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 232,521,666 บาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 608,074,384 บาท ทำไมจึงสูงขึ้น รายได้ภาษีเงินได้ และกองทรัสต์คืออะไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์คือ นิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ ก.ล.ต. มีกฎหมายเข้ามารับรองอย่างชัดเจน กองทุนส่วนใหญ่จะไปลงทุนในหุ้น กองทรัสต์หลักๆ ลงทุนในทรัพย์สิน ทรัพย์สินในที่นี้คือโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า กองทรัสต์มีการซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่า ต้นทุนในการจัดจำหน่าย เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น การขายบ้านหรือที่ดิน ก็จะมีค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายทุกอย่างที่เกี่ยวข้องก็จะอยู่ในหมวดนี้ รวมทั้งค่าใช้จ่ายเพื่อให้เกิดยอดขาย เช่น ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ซึ่งต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เป็นเปอร์เซ็นต์ใกล้เคียงกับรายได้ที่คาดหวังว่าจะเกิดขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในส่วนนี้กับยอดขาย เปรียบเทียบกับปี 2563 แล้ว บริษัทยังสามารถควบคุมให้อยู่ในสัดส่วนที่ปกติ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร ก็มีทั้งกรณีที่กระทบกับกระแสเงินสดและไม่กระทบกับกระแสเงินสด ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ไม่กระทบต่อกระแสเงินสด เช่น ค่าเสื่อมราคา เนื่องจากธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพ โครงการรักษาต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากค่าเสื่อมราคาของอาคารสถานที่ เครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆ ที่ต้องจัดเตรียมให้บริการอย่างครบวงจร แม้จะอยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบได้ก็ตาม จึงต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชีแม้จะยังไม่มียอดขายเกิดขึ้น นอกจากนี้ก็ยังมีค่าใช้จ่ายในส่วนของบุคลากร ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทาง มีการเพิ่มแผนการฝึกอบรมพนักงานทุกจุดเพื่อให้โครงการมีความพร้อมและมีประสิทธิภาพมากขึ้นเมื่อต้องมีการเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการควบคุมและวางแผนค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสมกับสถานการณ์ในช่วงนี้

ในส่วนของรายได้ภาษีเงินได้ โดยปกติหากผลประกอบการมีกำไร ภาษีเงินได้จะมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 20 ของรายได้ แต่ในกรณีนี้ได้ตั้งเป็นค่าใช้จ่ายเนื่องจากประมาณการไว้ว่าบริษัทจะมีกำไรภายใน 5 ปี ถัดจากนี้ไป ดังนั้น บริษัทจึงตั้งขึ้นมาเป็นรายได้ภาษีเงินได้ 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 พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 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 หรือเพิ่มทุนก็ได้ ซึ่งบริษัทยังคงรักษาสภาพคล่องทางการเงินไว้ได้

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

ประธานได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตามที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงให้ที่ประชุมรับทราบว่าในการขยายธุรกิจจำเป็นต้องใช้เงินกู้ และจะใช้เงินกู้เต็ม 100% ของโครงการไม่ได้ บริษัทจำเป็นต้องมีกระแสเงินสดไว้ส่วนหนึ่งเพื่อเป็นการลงทุนในการขยายกิจการต่อไป การเพิ่มทุนคงเป็นทางเลือกสุดท้ายเพราะไม่ได้ช่วยบริษัทในเรื่องนี้ และผู้ถือหุ้นก็ไม่ได้รับประโยชน์อะไร อาจจะได้รับผลกระทบเมื่อเพิ่มทุนแล้วก็มีสัดส่วนสะท้อนราคาหุ้นในตลาดเนื่องจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้น 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

คณะกรรมการบริษัทโดยการพิจารณาลักษณะรองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาดังนี้

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

(2) เลือกตั้งให้นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อัครวานันท์ ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้อยู่แล้วเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

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 ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนีกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

(2) เลือกตั้งให้นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อิศวานันท์ ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนีกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

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 จิตดาลาน 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 คณะกรรมการบริษัทโดยการพิจารณากลับกรองของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งให้นางสาวชรินรัตน์ นพรมภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 10448 และ/หรือนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7789 และ/หรือนางสาวชนารัตน์ จันทร์หว่า ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9052 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2565 และกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,550,000 บาท ซึ่งเท่ากับปีที่แล้ว

บริษัทที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอข้างต้นมีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และไม่มีความสัมพันธ์หรือมีส่วนได้เสียกับบริษัท/ผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว

นางสาวชรินรัตน์ นพรมภา และนางสาวชนารัตน์ จันทร์หว่า ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นปีที่ 2 สำหรับนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นปีที่ 4

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทและผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกัน ยกเว้น บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทได้มีการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานอื่น เนื่องจากมีความเหมาะสมต่อขนาดและการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การจัดท่างบการเงินรวมให้สามารถดำเนินการได้ทันตามกำหนดเวลา

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางคนึง มรรคธีรานุกวัฒน์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่าคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีสามารถลดราคาต่ำกว่านี้ได้หรือไม่

นางสุธิดา สุริโยตร กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่า คำตอบแทนผู้สอบบัญชีที่นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเป็นอัตราเดิมตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปี 2565 ซึ่งคำตอบดังกล่าวเหมาะสมกับขนาดกิจการของบริษัท

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งให้นางสาวชรินทร์ นพรัมภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 10448 และ/หรือนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7789 และ/หรือนางสาวชนารัตน์ จันทร์หาว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9052 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชีจำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2565 และกำหนดคำตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทจำนวนไม่เกิน 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 เพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการและเพื่อชำระคืนหนี้ นั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน โดยมีมูลค่าคงค้างของหุ้นกู้จำนวน 5,776.3 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและการลงทุนในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการและการชำระคืนหนี้ คณะกรรมการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 8,000 ล้านบาท

จากวงเงินเดิมไม่เกิน 6,000 ล้านบาท สำหรับรายละเอียดเบื้องต้นของหุ้นกู้ที่ประสงค์จะออกและเสนอขายตาม
สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

วัตถุประสงค์	<ul style="list-style-type: none"> ● เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและการลงทุนในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ● เพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการ ● เพื่อชำระค่านี
ชนิด	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
สกุลเงิน	เงินบาท
มูลค่ารวม ของหุ้นกู้	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/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้นั้น
การไถ่ถอน ก่อนกำหนด	ผู้ถือหุ้นกู้อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด และบริษัทมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว
อัตราดอกเบี้ย	ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ หรือตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ออกในคราวนั้นๆ ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศหรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว

<p>การมอบอำนาจ</p>	<p>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</p>
--------------------	--

ประธานสอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามจำนวนการออกหุ้นกู้และอัตราดอกเบี้ย

นางคณิง มรรคศรีรานุกัณณ์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามกำหนดระยะเวลาการออกหุ้นกู้ และเสนอขายให้กับใครบ้าง

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

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

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

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเป็นวงเงินรวมและมูลค่าคงค้างไม่เกิน 8,000 ล้านบาท จากวงเงินเดิมไม่เกิน 6,000 ล้านบาท ตามรายละเอียด

ที่คณะกรรมการของบริษัทเสนอทุกประการ 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 บริษัทก็ประเมินยากว่าจะมีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมมากน้อยเพียงใด แต่ก็จะใช้สถิติที่เคยจัด ถ้าจัดสถานที่น้อยแต่มีผู้มาเข้าร่วมประชุมจำนวนมากก็จะเป็นปัญหาดังนั้น จึงต้องพิจารณาเป็นสองมุม ประกอบกับสถานการณ์ในขณะนี้ อาจจะเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ด้วย จึงทำให้มีจำนวนคนมาเข้าร่วมประชุมน้อย แต่บริษัทก็ต้องจัดเตรียมสถานที่ให้เพียงพอไว้ก่อน อย่างไรก็ตาม ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นในคราวหน้าจะได้พิจารณาวิธีการจัดการประชุม และสถานที่ในการจัดประชุมเพื่อให้สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมต่อไป

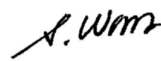
ประธานได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การจัดประชุมผู้ถือหุ้นภายใต้สถานการณ์ Covid-19 ต้องมีมาตรการและแนวทางปฏิบัติ รักษาระยะห่าง ลดความแออัด การจัดในสถานที่เล็กคงทำได้ยาก แต่จะรับเรื่องไว้พิจารณา เพราะเรื่องลดค่าใช้จ่ายก็เป็นเรื่องที่บริษัทให้ความสำคัญ

นางสาวนารี แซ่ลี่ 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 ประธานในนามของคณะกรรมการบริษัทได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมและให้การสนับสนุนกิจการของบริษัทมาด้วยดีโดยตลอด และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.26 น.



ลงชื่อ.....ประธานที่ประชุม
(นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ)