



บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 20 พฤศจิกายน 2566 เวลา 15.00 น. ณ ห้องคราวน์บอลรูม ชั้น 21 โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพมหานคร ลุมพินี พาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เริ่มการประชุม

นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชีวะ เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นของบริษัทมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 119 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 750,069,049 หุ้น จากจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 1,091,205,066 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.7377 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว ทั้งนี้ บริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 17 ตุลาคม 2566 (Record Date)

เลขานุการที่ประชุมได้แนะนำกรรมการของบริษัทที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

- | | | |
|--------------------|--------------|-------------------------------------|
| 1. นายสุเทพ | วงศ์วรเศรษฐ์ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายวรสิทธิ์ | โกคาชัยพัฒน์ | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. นางสาวรัชณี | มหัตเดชกุล | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 4. นางสาวพรณ | ลีวานันท์ | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 5. นายอัฐิ ทองใหญ่ | อัครวานันท์ | กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 6. นายชัยพล | ทิมสุธีพันธ์ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายธีรพันธุ์ | จิตตาดาน | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทมีจำนวน 7 คน เข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนดิวิตยา จำกัด ทำหน้าที่เป็นคนกลางและตรวจสอบการนับคะแนน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ที่เข้าร่วมประชุมคือ

- | | |
|------------------|----------------|
| 1. นายพงศ์ภาค | สุทธิพงศ์ |
| 2. นางสาวกฤษพร | ขุนจันทร์ |
| 3. นายธนวัฒน์ | บุญศิริไพบูลย์ |
| 4. นางสาวปาจารย์ | มุกแก้วสวรรค์ |

บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชันแนล จำกัด ทำหน้าที่ในการลงทะเบียนผู้ถือหุ้นและการนับคะแนนในแต่ละวาระ
เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมและวิธีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม
ให้ที่ประชุมทราบเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการประชุมผู้ถือหุ้นจะปฏิบัติดังนี้

1. การลงมติในแต่ละวาระ จะให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงโดยวิธีเปิดเผย ถ้าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรือ
คัดค้านเสียง ถือว่าที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอก่อนคณะกรรมการบริษัท
2. ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกรอกมติพร้อมทั้งลงชื่อ
ในใบลงคะแนนเสียงที่บริษัทได้แจกให้ผู้ถือหุ้นตอนที่ลงทะเบียนก่อนเข้าประชุมแล้ว
3. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นที่ตนถืออยู่ และผู้ถือหุ้นหนึ่งรายมีสิทธิออกเสียง
ลงคะแนนในแต่ละวาระว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น
4. ในการรวบรวมผลการลงมติ จะนำจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ไปหักออกจาก
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย
5. การลงมติในแต่ละวาระการประชุม ท่านประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยสอบถาม
มติจากที่ประชุมและแจ้งผลการลงมติให้ที่ประชุมทราบในแต่ละวาระต่อไป

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566
บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566 ซึ่งไม่มีผู้ใด
ส่งคำถามล่วงหน้า

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อเป็นการป้องกัน ลดความเสี่ยงจากการสัมผัส และรักษา
สุขภาพอนามัย ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566 บริษัทจึงได้งดการจัดไมโครโฟนไว้ให้ผู้ถือหุ้นสอบถาม
อย่างไรก็ตาม กรณีผู้ถือหุ้นมีคำถามสามารถส่งคำถามโดยเขียนลงในกระดาษที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้และส่งให้กับ
เจ้าหน้าที่ของบริษัท

หลังจากนั้น เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญนายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์ ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธาน
ที่ประชุมเพื่อกล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมต่อไป

ประธานได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่ได้มาเข้าร่วมประชุมในวันนี้และได้กล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุม
ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566

ประธานเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566
ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 และบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญ
ประชุมแล้ว

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 124 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 750,087,871 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566 ว่าถูกต้อง โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

รับรอง	จำนวน	750,087,871	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่รับรอง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

ประธานได้มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) โดยการชำระราคาหุ้นเป็นเงินสดจำนวน 770 ล้านบาท (“ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI”)

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ตามรายละเอียดข้างต้นของบริษัทเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้นี้ ดังนั้น ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่นโดยมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท

เมื่อใช้ฐานในการคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) ส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนด
- (3) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหุ้น ของบริษัท

การทำรายการดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและมีความเห็นดังนี้

- (1) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ

ถึงแม้การเข้าลงทุนดังกล่าว บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงและความผันผวนของราคาหุ้นสามัญของ SIRI ซึ่งถือเป็นปัจจัยที่จะกระทบกับกำไรขาดทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญและมีผลต่อการปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบการเงิน แต่บริษัทก็ยังคงได้รับเงินปันผลจาก SIRI ถึงแม้ว่าจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ก็ตาม

- (2) ผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการทำรายการ

การเข้าลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ มีความแข็งแกร่งทางการเงินและมีผลประโยชน์ที่ดี จะเป็นสิ่งเสริมสร้างมูลค่าเพิ่มในภาพรวมและเพิ่มพันธมิตรทางธุรกิจให้แก่บริษัท นอกเหนือจากการได้รับเงินปันผลจากการเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI

- (3) ผลกระทบต่อเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัทจากการทำรายการ

บริษัทสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งทำให้บริษัทสามารถพิจารณาใช้สิทธิแปลงสภาพในช่วงเวลาที่เหมาะสมได้ ซึ่งจะไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัท การนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้จึงเป็นการเพิ่มโอกาสและเป็นทางเลือกให้กับบริษัทให้เข้าลงทุนได้ในช่วงเวลาที่จะเป็นประโยชน์แก่บริษัท

คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) โดยชำระราคาหุ้นเป็นเงินสดจำนวน 770 ล้านบาท

และมอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วน หรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ ตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ทั้งนี้ การขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บริษัทจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศ เรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการดังกล่าว สำหรับรายละเอียดสารสนเทศของบริษัทเรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ในรูปแบบ QR Code ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้ว

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI ต่อที่ประชุมโดยนำเสนอในส่วนของข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) บริษัทจะมีสัดส่วนในการลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดี ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กลุ่มบริษัทในภาพรวม
- 2) บริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจากการเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI
- 3) เป็นการขยายรูปแบบและโครงสร้างการถือหุ้นและการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยการลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ นอกเหนือจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทเพียงอย่างเดียว เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท
- 4) เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง เนื่องจากหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 5) SIRI มีศักยภาพในการเติบโตในอนาคตจากการที่เป็นกิจการที่มีผลิตภัณฑ์และบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย พร้อมกับมีฐานลูกค้าและฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง
- 6) เพิ่มโอกาสในการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งอาจช่วยเพิ่มโอกาสในทางธุรกิจใหม่ๆ ให้กับบริษัทได้ในอนาคต
- 7) เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่มีต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของ SIRI
- 8) เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่มีต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญซึ่งอยู่ในช่วงราคาตลาดของ SIRI

- 9) การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI มีราคาใช้สิทธิในการแปลงสภาพที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของ SIRI ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 ทำให้ใบสำคัญแสดงสิทธิมีลักษณะ In-the-Money (ITM)

2. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- 1) เงินลงทุนดังกล่าวจะไม่สามารถนำไปใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับธุรกิจหลักของบริษัท
- 2) เป็นการลงทุนในหุ้นสามัญในสัดส่วนที่ไม่ได้อำนาจในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงอำนาจในการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลของ SIRI
- 3) มีภาระในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

3. ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

- 1) บริษัทจะมีกระแสเงินสดคงเหลือเพิ่มขึ้นจากการไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI
- 2) บริษัทอาจมีภาระหนี้สินและภาระต้นทุนทางการเงินที่ลดลง
- 3) บริษัทสามารถซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ได้โดยตรงผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งบริษัทก็จะได้เป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI เช่นเดียวกัน

4. ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

- 1) ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จะไม่ได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์ และสูญเสียเงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ไปทั้งจำนวน
- 2) สูญเสียโอกาสที่จะได้รับเงินปันผลจาก SIRI
- 3) มีข้อจำกัดในการขายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวในอนาคตเนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวไม่มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- 4) หากบริษัทไม่ได้ทำรายการในครั้งนี้ แต่บริษัทยังมีแผนที่จะลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI บริษัทก็มีทางเลือกในการซื้อหุ้นสามัญของ SIRI โดยตรง ซึ่งอาจทำให้บริษัทได้หุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ต้องการตามแผนที่วางไว้ หรืออาจจะมีต้นทุนในการลงทุนที่สูงขึ้น

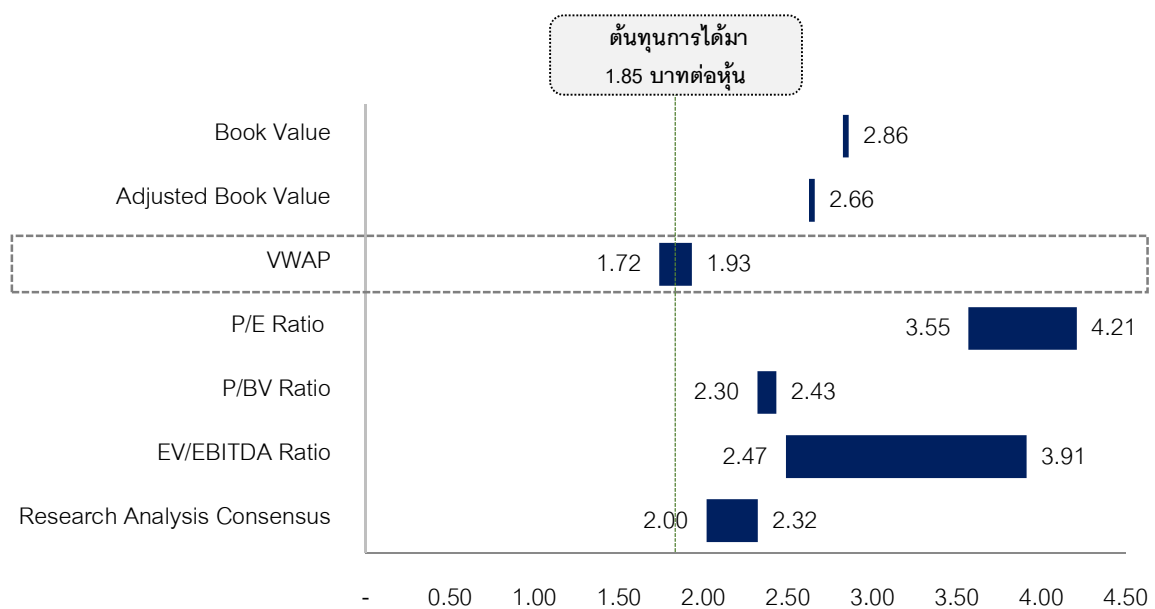
5. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- 1) ราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปหรือมีความผันผวน ซึ่งส่งผลต่อกำไรขาดทุนจากการใช้สิทธิ
- 2) ราคาของหุ้นสามัญของ SIRI ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพจนอาจไม่คุ้มค่าในการใช้สิทธิแปลงสภาพ

- 3) บริษัทอาจได้รับเงินปันผลจาก SIRI โดยไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
- 4) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ต่ำกว่าต้นทุนเงินทุนของการเข้าทำรายการ
- 5) การเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ
- 6) ความเสี่ยงจากการที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและ/หรือบริษัทใหญ่

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 5 วิธี โดยนำเสนอช่วงราคายุติธรรมในแต่ละวิธีและเปรียบเทียบให้เห็นชัดเจนจึงได้สรุปในรูปแบบ Valuation Football Field ดังนี้

แผนภาพสรุปมูลค่ายุติธรรมหุ้นสามัญของ SIRI (บาทต่อหุ้น)



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมของ SIRI คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP) โดยช่วงของราคายุติธรรมจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price Approach หรือ VWAP) อยู่ระหว่าง 1.72 - 1.93 บาทต่อหุ้น

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. บริษัทจะมีสัดส่วนในการลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลประกอบการที่ดี ซึ่งจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กลุ่มบริษัทในภาพรวม
2. บริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลจากการเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI

3. เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง เนื่องจากหุ้นสามัญของ SIRI เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. เพิ่มโอกาสในการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งอาจช่วยเพิ่มโอกาสในทางธุรกิจใหม่ๆ ให้กับบริษัทได้ในอนาคต

5. เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่มีต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของ SIRI

6. เป็นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI ที่มีต้นทุนในการได้มาซึ่งหุ้นสามัญที่อยู่ในช่วงราคาตลาดของ SIRI

7. ผลการประเมินความสมเหตุสมผลของราคา พบว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

8. เงื่อนไขของรายการมีความเหมาะสมและเงื่อนไขอื่นๆ ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าเป็นรายการที่มีความเหมาะสม

สำหรับรายละเอียดอื่นๆ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI

ประธานสอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นายคฤทธิ ชูธรรมสถิตย์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า หุ้นสามัญ SIRI จากการใช้สิทธิแปลงสภาพดังกล่าว จะมีช่วงเวลาห้ามขายหุ้น (Silent Period) หรือไม่

นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า การใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI ที่บริษัทได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันนี้ ไม่มีช่วงเวลาห้ามขายหุ้น (Silent Period)

นางสาวมาลี กิจเวดิน ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ในการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บริษัทจะต้องขออนุมัติผู้ถือหุ้นหรือไม่ และในตอนนี้สภาพคล่องและการดำเนินธุรกิจของบริษัทยังสามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างไร

เลขานุการที่ประชุม ได้ชี้แจงว่า ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ซึ่งตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทไม่ต้องดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การลงทุนในหุ้นสามัญ SIRI เป็นส่วนหนึ่งของแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกเหนือจากแผนการปรับลดหนี้โดยการขายทรัพย์สินของบริษัทที่ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาในช่วงระยะเวลานี้ และการกู้ยืมเงินธนาคารเพื่อนำมาใช้ลดหนี้หุ้นกู้ของบริษัท คาดว่าในปีนี้นักลงทุนของบริษัทจะลดลงเหลือประมาณ 3,800 ล้านบาท

นายเมธี อ้นอดิเรกกุล ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามว่า ในระยะเวลา 2 ปีจากนี้ บริษัทมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดจำนวนเท่าไร และแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการแปลงสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มาจากอะไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ในปีหน้าบริษัทจะมีหุ้นกู้ประมาณ 3,800 ล้านบาท และบริษัทจะมีเงินจากการขายทรัพย์สินในปีนี้และปีหน้า

นายฐิติพงศ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับเงื่อนไขของคณะกรรมการบริษัทในการใช้สิทธิและไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI และเมื่อบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นของ SIRI แล้วจะช่วยเหลือเพิ่มศักยภาพให้กับบริษัทอย่างไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า บริษัทพิจารณาแล้วว่าหากบริษัทไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญ SIRI บริษัทก็จะไม่ได้รับผลตอบแทน แต่หากใช้สิทธิแปลงสภาพ บริษัทก็จะได้รับเงินปันผลจากการถือหุ้น SIRI

นอกจากนี้ ตามที่บริษัทได้มีปรับแผนการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ โดยเปลี่ยนเป็นการลงทุนในหุ้นบริษัทที่ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ที่มีชื่อเสียงและศักยภาพ จะให้ผลตอบแทนกับบริษัทมากกว่าการดำเนินโครงการเอง เนื่องจากบริษัทต้องมีการซื้อที่ดินใหม่เพื่อนำมาพัฒนา ต้นทุนที่ดินใหม่ของบริษัทจึงสูงกว่าในอดีตที่เป็นการนำที่ดินเก่าที่มีอยู่แล้วในบริษัทมาพัฒนาเพื่อขาย จึงทำให้ Margin ลดลงจากเดิม

อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทจะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เต็มจำนวนหรือบางส่วนหรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพนั้น เมื่อบริษัทจะลงทุนก็จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับจากเงินปันผล ทั้งนี้ การใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ก็จะเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ได้กำหนดไว้

นายชยพล ประเสริฐกมลชัย ผู้ถือหุ้นได้สอบถามว่า (1) ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่บริษัทได้ซื้อมาเป็นการซื้อแบบที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) หรือไม่ และ (2) บริษัทมีแนวทางในการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI อย่างไร ซึ่งหากบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บริษัทจะขาดทุนทันทีหรือไม่ เนื่องจากราคาหุ้น SIRI ในตอนนี้ต่ำกว่าราคาต้นทุนของบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่บริษัทได้ซื้อมาเป็นการซื้อแบบที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยยังมีระยะเวลาในการใช้สิทธิแปลงสภาพได้อีกประมาณ 2 ปี โดยจะครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ดังนั้น ผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเป็นอย่างไรหากบริษัทได้ใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ และราคาหุ้นสามัญ SIRI ก็มีการปรับราคาทั้งขึ้นและลงทุกวัน จึงยังไม่สามารถบอกได้ว่าจะขาดทุนหรือกำไร

นายปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า (1) หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันนี้ไม่อนุมัติ บริษัทจะยังคงสามารถซื้อหุ้น SIRI ในตลาดหลักทรัพย์แบบ Big Lot ได้หรือไม่ และต้องรายงาน ก.ล.ต. หรือไม่ และ (2) หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันนี้อนุมัติ บริษัทจะมีกำไรในปีนี้จากเงินปันผลที่ได้รับจาก SIRI หรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า หากผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติ บริษัทก็ไม่สามารถดำเนินการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ให้เป็นหุ้นสามัญ SIRI ได้ และบริษัทยังไม่มีแผนที่จะซื้อหุ้น SIRI ในตลาดหลักทรัพย์หรือแบบ Big Lot อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีแผนดำเนินงานเพื่อจะทำให้บริษัทมีผลประกอบการที่ดีและมีกำไร

นายวชิระ ทยานาราวพร ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับผลขาดทุนในงบการเงินไตรมาสที่ 3 ของบริษัทมีสาเหตุมาจากอะไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ คือ (1) พัฒนาสังหาริมทรัพย์ (2) Wellness และ (3) อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

เนื่องจากในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีต้นทุนที่สูงขึ้น การแข่งขันทางการตลาดค่อนข้างสูง กำลังในการก่อสร้างบ้านเพื่อขายของบริษัทลดลง ทำให้กำไรจากการจำหน่ายลดลง นอกจากนี้ในส่วนของ Wellness บริษัทอยู่ในระยะแรกเริ่มในการสร้างชื่อเสียง (Brand) เพื่อให้เป็นที่รู้จักและยอมรับในตลาดของธุรกิจ Wellness จึงยังไม่สามารถทำกำไรได้ แต่สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมจากการให้เช่าอาคารคลังสินค้าของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนพรอสเพค เป็นธุรกิจที่สร้างกำไรให้กับบริษัท มีการเติบโตที่ดี โดยสามารถทำกำไร (ก่อนภาษี) ประมาณ 300 ล้านบาทในช่วงระยะเวลา 9 เดือนแรกของปี 2566 และมีแผนที่จะขยายพื้นที่เช่าให้ได้ประมาณ 1,000,000 ตารางเมตร ภายในสิ้นปี 2567

นายชยพล ประเสริฐกมลชัย ผู้ถือหุ้นได้สอบถามเพิ่มเติมว่า หากบริษัทได้แปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญ SIRI แล้ว บริษัทจะถือหุ้น SIRI ระยะยาว หรือเพื่อทำกำไรเท่านั้น และจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันเหมาะสมที่จะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า หากแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญ SIRI แล้ว บริษัทจะบันทึกผลกำไร/ขาดทุนอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น แทนการบันทึกอยู่ในกำไร/ขาดทุนในงบการเงินของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีระยะเวลาในการใช้สิทธิเพื่อแปลงสภาพได้อีกประมาณ 2 ปี

นายสามารถ แซ่ฮง ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเหตุผลที่บริษัทไปลงทุนในหุ้น SIRI ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เหมือนกับบริษัท และจะมีความเสี่ยงจากการที่บริษัทไม่ได้เข้าไปร่วมบริหารงานใน SIRI หรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า จากคำกล่าวที่ว่า ทุกการลงทุนมีความเสี่ยง ดังนั้น ไม่ว่าจะบริษัทจะบริหารเองหรือเป็นการเข้าลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ก็จะมีความเสี่ยงเกิดขึ้นได้ โดยเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจ ภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนผ่านบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักน่าจะเป็นทางเลือกในการลงทุนที่ดี

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงว่า ในการอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ผู้ถือหุ้นที่งดออกเสียงและบัตรเสียจะนับเป็นฐานในการนับคะแนนในวาระนี้ และการลงมติในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

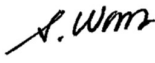
ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 132 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 750,117,491 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) ตามรายละเอียดตามที่คณะกรรมการบริษัทเสนอทุกประการ โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนสดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	750,117,491	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 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

หลังจากนั้น ที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดที่จะพิจารณาต่อไปแล้ว ประธานในนามของคณะกรรมการบริษัทได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมและให้การสนับสนุนกิจการของบริษัทมาด้วยดีโดยตลอด และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.50 น.

ลงชื่อ..........ประธานที่ประชุม

(นายสุเทพ วงศ์วีระเศรษฐ์)