

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องควรวานบอลรูม ชั้น 21 โรงแรมควรวาน พลาซ่า กรุงเทพมหานคร ลุมพินี พาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เริ่มการประชุม

นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชีวะ เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นของบริษัทมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 114 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 724,741,488 หุ้น จากจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 1,091,205,066 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.4166 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว ทั้งนี้ บริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2567 ในวันที่ 1 เมษายน 2567 (Record Date)

เลขานุการที่ประชุมได้แนะนำกรรมการของบริษัทที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

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

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทมีจำนวน 7 คน เข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนดิวทียา จำกัด ทำหน้าที่เป็นคนกลางและตรวจสอบการนับคะแนน

ผู้สอบบัญชีของบริษัทจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทยสอบบัญชี จำกัด ที่เข้าร่วมประชุมคือ นางสาวชรินทร์ นพรัมภ์ภา

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 5 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทในปี 2567 ซึ่งไม่มีผู้ใดเสนอวาระเพิ่มเติมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกดังกล่าว และเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 19 เมษายน 2567 บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งก็ไม่มีผู้ใดส่งคำถามล่วงหน้า

หลังจากนั้น เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญนายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์ ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมเพื่อกล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมต่อไป

ประธานได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่ได้มาเข้าร่วมประชุมในวันนี้และได้กล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567

ประธานเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 และบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 124 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 724,780,897 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 ว่าถูกต้อง โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

รับรอง	จำนวน	724,762,338	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่รับรอง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	18,559	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 2 พิจารณารับรองผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาและรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report)

ประธานได้มอบหมายให้นายวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทมีแผนการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานของปี 2566 โดยสรุปดังนี้

1. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ประกอบธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และการให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

แผนงานในปี 2566 พรอสเพคจะก่อสร้างเพิ่มเติมพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานแล้วเสร็จประมาณ 261,000 ตารางเมตร (รวมส่วนที่ลงทุนในบริษัทร่วมทุน) โดยในปี 2566 พรอสเพคได้ก่อสร้างเพิ่มเติมพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานแล้วเสร็จประมาณ 200,000 ตารางเมตร และส่วนที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างประมาณ 124,000 ตารางเมตร อัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 87 และในเดือนมีนาคม ปี 2566 ได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองรีท”) ประมาณ 70,129 ตารางเมตร มูลค่าประมาณ 1,768.4 ล้านบาท

สำหรับโครงการบางกอกพรีเทรดโซน 5 วงน้อย ได้สร้างศูนย์กระจายสินค้าให้แก่ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท สยาม แม็คโคร จำกัด (มหาชน) (“Makro”) ประมาณ 88,400 ตารางเมตร โดยในปี 2566 ได้ทำการส่งมอบพื้นที่เช่า Phase 1 ประมาณ 40,139 ตารางเมตร ในไตรมาสที่ 3/2566 และไตรมาสที่ 4/2566 ส่วนที่เหลือกำหนดส่งมอบในไตรมาสที่ 2/2567

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่า

แผนงานปี 2566 ได้ตั้งเป้ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจำนวน 1,400 ล้านบาท และขายที่ดินเปล่าซึ่งบริษัทยังไม่มีแผนที่จะพัฒนา มูลค่าประมาณ 2,100 ล้านบาท คาดว่าจะมีกำไร (ก่อนหักภาษี) ประมาณ 781 ล้านบาท โดยในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่าจำนวน 1,760 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย (ไม่รวมขายที่ดินเปล่า) จำนวน 650 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เนื่องจากยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ จากสภาพเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวช้าและแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น และ (2) รายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 1,110 ล้านบาท โดยมีกำไร (ก่อนหักภาษี) ประมาณ 533 ล้านบาท

3. ธุรกิจสุขภาพองค์รวม (Wellness)

บริษัทได้มีการปรับโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทโดยการทำการขายรายได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำการขายรายได้มาและการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังนี้ (1) การจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร (“ธุรกิจ Wellness”) และ (2) การได้มาหุ้นสามัญของบริษัท บีเอฟทีแซด ริงน้อย จำกัด และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการทำการขายรายได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

การปรับโครงสร้างทางธุรกิจดังกล่าว ทำให้บริษัทไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานของธุรกิจ Wellness และเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้า นำมาซึ่งการรับรู้ผลกำไร และรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากเงินปันผลของกองรีทิไรนาอนาคต

ทั้งนี้ ตามแผนงานปี 2566 บริษัทได้ตั้งเป้าลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (D/E RATIO) ลงให้เป็น 1.9 แต่หากรวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่เป็นไปตามเป้า D/E RATIO จะลดลงเป็น 1.4 ซึ่ง ณ ปลายปี 2566 บริษัทมี D/E RATIO ที่ 1.99 สูงกว่าเป้าที่ตั้งไว้ เนื่องจาก (1) ยอดขายที่ดินเปล่าไม่เป็นไปตามเป้า เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวช้า และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น และ (2) ผลประกอบการของธุรกิจ Wellness มีผลขาดทุนมากกว่าที่ประมาณการไว้

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2566 มีรายได้รวม 2,936 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 373 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยแยกตามประเภทธุรกิจ มีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 1,760 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็น 688 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 39.1 จากร้อยละ 37.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ประกอบด้วย

(1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านแนวราบ จำนวน 650 ล้านบาท ลดลง 628 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 กำไรขั้นต้นลดลงเป็นร้อยละ 23.9 จากร้อยละ 25.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565

(2) รายได้จากการขายที่ดินเปล่า จำนวน 1,110 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 597 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 116 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 กำไรขั้นต้น (ก่อนหักภาษี) จำนวน 533 ล้านบาท กำไรขั้นต้นลดลงเป็นร้อยละ 49.8 จากร้อยละ 67.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม มีรายได้รวม 575 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 117 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 และมีกำไรขั้นต้น 315 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565

3. ธุรกิจสุขภาพองค์รวม (Wellness) มีรายได้รวม 133 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 132 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 มีผลการดำเนินงานขาดทุน 175 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ของโครงการ RAKxa บางกระแส และ โครงการใหม่ RXV สามพราน ไม่เป็นไปตามที่ได้มีการประมาณการไว้

ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 736 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับปี 2565 จากการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ผลการดำเนินงานในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย ขาดทุนสุทธิ 672 ล้านบาท โดยเป็นการขาดทุนจาก (1) ธุรกิจ Wellness จำนวน 522 ล้านบาท และ (2) ค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่ใช่ตัวเงินหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นการขาดทุนแบบ One-off item ประกอบด้วยการขาดทุนจากการตั้งสำรอง การขาดทุนจากการตัดบัญชีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets) และการขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant)

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

พรอสเพค ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2553 โดยมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า โดยได้เริ่มดำเนินโครงการแรก คือ Bangkok Free Trade Zone (“BFTZ 1”) เนื้อที่โครงการประมาณ 1,000 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.23 พรอสเพคได้มีการพัฒนาก่อสร้างเป็นพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ประมาณ 700,000 ตารางเมตร และมีแผนจะก่อสร้างเพิ่มเติมอีก 300,000 ตารางเมตร เพื่อให้เป็น 1,000,000 ตารางเมตร ตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ ภายใน 2 ปีต่อจากนี้

ในเดือนสิงหาคม 2563 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองรีท”) ได้มีการจัดตั้งขึ้นเพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าโครงการ BFTZ 1 จาก พรอสเพค เนื้อที่ประมาณ 219,000 ตารางเมตร มูลค่าประมาณ 3,500 ล้านบาท และในช่วงเดือนมีนาคมของปี 2566 กองรีทได้ซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมจากพรอสเพค อีกประมาณ 70,000 ตารางเมตร มูลค่าประมาณ 1,750 ล้านบาท ทำให้ปัจจุบัน กองรีทมีพื้นที่ให้เช่ารวมกว่า 292,000 ตารางเมตร

ปัจจุบัน พรอสเพค ดำเนินโครงการจำนวน 7 โครงการ ซึ่งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์สำคัญจำนวน 3 ทำเลที่ตั้ง คือ (1) บางนา, บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (2) บางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งถือเป็นด้านหน้าของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor-EEC) และ (3) วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งมีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 110,000 ตารางเมตร ผู้เช่าหลักคือ Makro โดยได้ส่งมอบพื้นที่เช่าไปแล้วประมาณ 40,000 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าอีกส่วนประมาณ 20,000 ตารางเมตร ผู้เช่า คือ Kerry Express โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 90

ในปี 2566 พรอสเพคมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 395 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้ จำนวน 328 ล้านบาท และมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นจาก 130 ล้านบาท เป็น 375 ล้านบาท เนื่องจากพรอสเพคได้มีการขายทรัพย์สินในส่วนของอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าเข้ากองรีท จึงทำให้พรอสเพคมีรายได้รวม จำนวน 942 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้รวม 567 ล้านบาท และมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา (“EBITDA”) เป็นจำนวน 713 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 109 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มี EBITDA จำนวน 341 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจาก 14.71 ล้านบาท เป็น 242 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 และมีพื้นที่ซึ่งมีการเช่าเท่ากับ 177,840 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 อัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 87 ค่าเช่าเฉลี่ย 169 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองรีท”) ในปี 2566 มีรายได้ 567 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้ 445 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายรวม 240 ล้านบาท กำไรสุทธิ 328 ล้านบาท EBITDA Margin ร้อยละ 80.8 อัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 95.5 ค่าเช่าเฉลี่ย 173.80 บาทต่อตารางเมตร และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์ (Yield) ประมาณร้อยละ 8-9

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รายงานผลการดำเนินงานของธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness) ในรอบปี 2566 มีรายได้รวม 159 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 111 เมื่อเทียบกับปี 2565 แต่ยังมีผลขาดทุนสุทธิ 522 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ที่ยังไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทั้งโครงการ RAKxa บางกะเจ้า และ โครงการ RXV สามพราน ที่เปิดดำเนินการในเดือนมีนาคม ผลขาดทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา (EBITDA) จำนวน 329 ล้านบาท ธุรกิจ Wellness จึงเป็นธุรกิจที่มีผลกระทบต่อบริษัทมากที่สุดเมื่อเทียบกับธุรกิจอื่น จึงเป็นที่มาของการที่บริษัทได้ปรับโครงสร้างทางธุรกิจตามที่ได้ชี้แจงไปแล้ว

สำหรับเป้าหมายและกลยุทธ์ของบริษัทในปี 2567 มีดังนี้

1. พรอสเพคตั้งเป้าก่อสร้างโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งรวมถึงการก่อสร้างเพื่อดำเนินโครงการของบริษัทร่วมทุนของพรอสเพค ให้แล้วเสร็จอีกประมาณ 250,000 ตารางเมตร

2. โครงการ BFTZ 5 วังน้อย จะส่งมอบพื้นที่ก่อสร้างให้ครบทั้งหมด 88,400 ตารางเมตร ให้แก่ Makro ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2567

3. พรอสเพค มีแผนจะขายทรัพย์สินในส่วนของอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เข้าเข้ากองรีทในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 พื้นที่ประมาณ 104,000 ตารางเมตร มูลค่าประมาณ 2,100 ล้านบาท

4. ตั้งเป้าขายที่ดินเปล่าที่บริษัทยังไม่มีแผนการพัฒนา มูลค่าประมาณ 432 ล้านบาท

แผนการปรับลดภาระหนี้ของบริษัทและบริษัทย่อยในช่วงปี 2567 – 2569 มีดังนี้

1. จากการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ธุรกิจหลักของบริษัทจะเป็นธุรกิจโรงงานและคลังสินค้า ให้เช่าที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของพรอสเพคซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

2. ในอีก 2 ปีข้างหน้า พรอสเพคจะพัฒนาพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานเพื่อขายเข้ากองรีท รวมประมาณ 510,391 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าประมาณ 12,804 ล้านบาท ค่าตอบแทนจากการขาย (หลังจากชำระคืนหนี้สินของโครงการแล้ว) คิดเป็นเงินจำนวนประมาณ 7,152 ล้านบาท พรอสเพคจะมีกระแสเงินสดอิสระประมาณ 4,033 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการขายประมาณ 1,808 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้กองรีทมีทรัพย์สินพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนประมาณ 18,174 ล้านบาท บริษัทในฐานะผู้ถือหน่วยกองรีทก็จะได้รับผลตอบแทนเป็นเงินปันผล นอกจากนี้ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของพรอสเพค ในฐานะผู้จัดการกองรีท ก็จะได้ค่าบริการจัดการกองรีทเพิ่มเติม

3. การขายที่ดินเปล่าที่บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนา เพื่อนำเงินมาชำระหนี้กู้ยืมที่จะครบกำหนด และกำหนดเป้าหมายจำนวนหนี้กู้ยืมที่เหลือประมาณ 1,200 ล้านบาท ภายในปลายปี 2569 ทั้งนี้ บริษัทมีจำนวนหนี้กู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระในช่วงปี 2567 - 2569 เป็นจำนวนรวม 4,040 ล้านบาท

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับที่ดินเปล่าของบริษัท มีจำนวนกี่ไร่และตั้งอยู่ที่ใด

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า บริษัทมีที่ดินเปล่า (ซึ่งยังไม่มีแผนที่จะพัฒนา) และจะขายจำนวนประมาณเกือบ 2,000 ไร่ ตั้งอยู่ในจังหวัดต่างๆ เช่น จังหวัดปทุมธานี นครปฐม สระบุรี พระนครศรีอยุธยา และประจวบคีรีขันธ์ โดยที่ดินเปล่าบางส่วนมีเกษตรกรเช่าเพื่อทำการเกษตรและทำนา และที่ดินเปล่าบางส่วนอยู่ระหว่างการเจรจาซื้อขาย

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 137 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 755,796,839 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติรับรองผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาและรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

รับรอง	จำนวน	755,778,280	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่รับรอง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	18,559	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประธานได้มอบหมายให้นางสิริพรรณ ลีวานันท์ กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้สรุปรายการที่สำคัญของงบการเงินรวมของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 19,359.5 ล้านบาท หนี้สินรวม 13,687.8 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้น 5,637.7 ล้านบาท มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น 5.17 บาท รายได้รวม 2,935.9 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิ 671.9 ล้านบาท ขาดทุนต่อหุ้น 0.62 บาท

สำหรับรายละเอียดอื่นๆ ปรากฏตามสำเนางบการเงินของบริษัทซึ่งอยู่ในรายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบ QR Code ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้ว คณะกรรมการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัท

นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อัครวานันท์ ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมตามวาระจำนวน 5 ครั้ง และได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยไม่มี

ผู้บริหาร เพื่อความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในการรายงานถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน ซึ่งผู้สอบบัญชีไม่พบข้อจำกัดที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ งบการเงินที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้น คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความถูกต้องแล้ว รวมทั้งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีโดยได้แสดงความเห็นต่องบการเงินว่าถูกต้องในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยรายละเอียดอื่นๆ ปรากฏตามสำเนางบการเงินของบริษัทที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้ว

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ข้อมูลตัวเลขบางส่วนในจอภาพที่แสดงในที่ประชุมไม่เหมือนกับตัวเลขในงบการเงินของบริษัท

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่า ตัวเลขที่นำมาแสดงให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาในที่ประชุม เป็นการจัดทำข้อมูลสรุปโดยนำตัวเลขในแต่ละบรรทัดจากงบการเงินที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้น มารวมจำนวนและแบ่งออกเป็นหมวดและหัวข้อต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการพิจารณา

นางสาวอนงค์ กุลลาวัลย์ ผู้รับมอบฉันทะจากนางสาวมาลัย กุลลาวัลย์ ได้สอบถามว่า เหตุใดรายได้ของบริษัทในปี 2565 และในปี 2566 มีจำนวนใกล้เคียงกัน แต่ค่าใช้จ่ายในปี 2566 กลับมีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณ 600 ล้านบาท

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่า ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปี 2566 เป็นค่าใช้จ่ายจากการขยายธุรกิจ Wellness ที่สามพรานที่เปิดดำเนินการในเดือนมีนาคม

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ในปี 2566 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนมากกว่าปี 2565 เพราะเหตุใด

ประธาน ได้ชี้แจงว่า ผลขาดทุนเกิดจากธุรกิจ Wellness และการขยายการลงทุนของธุรกิจ Wellness ที่สามพราน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 141 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 755,860,447 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนสดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	755,841,888	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่อนุมัติ	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	18,559	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการงดจ่ายเงินปันผล

ประธานได้มอบหมายให้นางสิริพรรณ ลีวานันท์ กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหาร และบัญชีการเงิน ช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงินได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 37 กำหนดให้บริษัท ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุน สะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดสรรเงินกำไรสุทธิไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายครบจำนวนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 30 ขึ้นไปของกำไรสุทธิในแต่ละปี

เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566 มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงิน รวมของบริษัท คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาและเห็นว่าบริษัทควรที่จะงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้เสนอขอให้บริษัทจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัท

ประธานได้ชี้แจงว่า กำไรสะสมของบริษัทตามงบการเงินเป็นตัวเลขทางบัญชี ไม่ใช่เงินสด เมื่อพิจารณา ภาระหนี้ของบริษัทที่มีมากกว่า 1.9 เท่า บริษัทควรที่จะรักษากระแสเงินสดของบริษัทไว้เพื่อใช้ในการชำระหนี้และใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการได้พิจารณาอย่างรอบคอบและให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า ตามงบการเงินบริษัทก็ยังมีเงินสดประมาณ 237 ล้านบาท ก็ควรนำมาจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากเป็นตัวเลขกระแสเงินสดตามงบการเงินประจำปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในวันนี้ที่เราประชุมกันจำนวนกระแสเงินสดของบริษัทก็มีการเปลี่ยนแปลง การลดหนี้เป็นเรื่องสำคัญ การจัดการกับผลขาดทุนก็สำคัญเช่นกัน บริษัทจึงได้มีการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจตามที่ได้ เรียนชี้แจงข้างต้น บริษัทยังคงอยู่ในภาวะอ่อนไหว การรักษากระแสเงินสดเพื่อรักษาสภาพคล่องและใช้ในการดำเนินธุรกิจ จึงเป็นสิ่งจำเป็น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้ เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 146 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 755,868,423 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของ บริษัทประจำปี 2566 โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและ ออกเสียงลงคะแนนดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	751,746,864	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.4572
ไม่อนุมัติ	จำนวน	4,103,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5428
งดออกเสียง	จำนวน	18,559	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 5 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

ประธานได้มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นเรื่องที่จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท และตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดที่กำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 ทุกปี โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ แต่มีสิทธิที่จะได้รับการเลือกตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทได้อีก ในปี 2567 มีกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามวาระรวม 2 คน คือ

- (1) นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์
- (2) นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทกำหนดและเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและชื่อผู้ที่เหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัท

คณะกรรมการซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสียได้พิจารณาคณะกรรมการในด้านต่าง ๆ อันได้แก่ ความเหมาะสมด้านคุณวุฒิ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญจากหลากหลายวิชาชีพ รวมถึงผลการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริษัทในช่วงที่ผ่านมาของกรรมการแล้ว เห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทโดยการพิจารณาลักษณะรองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จึงเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาดังนี้

- (1) เลือกตั้งให้นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้อย่างกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง
- (2) เลือกตั้งให้นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้อย่างกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า กรรมการที่ครบกำหนดวาระซึ่งได้รับการเสนอชื่อให้เลือกตั้งเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่งจะขอลออกจากห้องประชุมก่อนการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งวิธีการลงมติในวาระนี้ โดยขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลทีละคน และจะรวบรวมผลการลงคะแนนเสียงแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบ

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติดังนี้

(1) เลือกตั้งให้นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้อย่างถาวร กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

(2) เลือกตั้งให้นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้อย่างถาวร กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

1. นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์

เห็นด้วย	จำนวน	755,807,854	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	110	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	60,459	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

2. นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน

เห็นด้วย	จำนวน	755,807,854	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	110	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	60,459	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการจ่ายเงินค่าตอบแทนกรรมการและเงินบำเหน็จกรรมการ

ประธานได้มอบหมายให้นางสิริพรรณ ลีวานันท์ กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงินได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทโดยการพิจารณากลับกรองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เห็นควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567 และเงินบำเหน็จกรรมการประจำปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567 ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2566 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 2566 ในอัตรา 235,000 บาทต่อคนซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2565 โดยคำนวณตามระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งกรรมการในระหว่างปี 2566 ของกรรมการแต่ละท่านรวมทั้งสิ้น 3 ท่าน รวมเป็นเงินบำเหน็จจำนวน 705,000.- บาท เนื่องจากกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ได้แจ้งขอไม่รับเงินบำเหน็จประจำปี 2566

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ในปี 2566 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนและงดการจ่ายเงินปันผล กรรมการบริษัทก็ควรจะได้รับเงินบำเหน็จหรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า กรรมการอิสระมีหน้าที่ในการตรวจสอบ ดูแลเพื่อลดความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น กรรมการอิสระควรได้รับเงินบำเหน็จโดยไม่ได้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัท

ประธานได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า กรรมการอิสระทุกท่านยังคงทำงานเพื่อทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย และใช้เวลาในการประชุมเพื่อพิจารณาตรวจสอบในเรื่องต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น จึงควรที่จะได้รับเงินบำเหน็จ สำหรับกรรมการบริหารก็ได้แสดงความรับผิดชอบโดยการไม่รับเงินบำเหน็จ

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้เสนอแนะให้ปรับลดค่าเบี้ยประชุม

ประธานได้รับข้อเสนอแนะดังกล่าวไว้พิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการจ่ายเงินค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567 และเงินบำเหน็จกรรมการประจำปี 2566 ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567 โดยเป็นการจ่ายค่าเบี้ยประชุมสำหรับคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการเฉพาะ กรรมการที่เข้าร่วมประชุม ในอัตราค่าเบี้ยประชุม ดังนี้

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

(2) เงินบำเหน็จกรรมการประจำปี 2566 ในอัตรา 235,000 บาทต่อคน ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2565 โดยคำนวณตามระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งกรรมการในระหว่างปี 2566 ของกรรมการแต่ละท่านรวมทั้งสิ้น 3 ท่าน รวมเป็นเงินบำเหน็จจำนวน 705,000.- บาท เนื่องจากกรรมการบริหารจำนวน 5 ท่าน ได้แจ้งขอไม่รับเงินบำเหน็จประจำปี 2566

โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม ดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	751,723,523	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.4517
ไม่อนุมัติ	จำนวน	4,103,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5428
งดออกเสียง	จำนวน	41,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0055
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2567

ประธานได้มอบหมายให้นายอภิวุฒิ ทองใหญ่ อัครวานันท์ ประธานกรรมการตรวจสอบช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

ประธานกรรมการตรวจสอบได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะเป็นการพิจารณาเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อบังคับของบริษัทข้อ 31 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัททุกปี คณะกรรมการบริษัทโดยการพิจารณากลับกรงของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งให้นางสาวชรินทร์ นพรมภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 10448 และ/หรือนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7789 และ/หรือนางสาวชนารัตน์ จันทร์หว่า ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9052 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2567 และกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,900,000 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 250,000 บาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว

บริษัทที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอข้างต้นมีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และไม่มีความสัมพันธ์หรือมีส่วนได้เสียกับบริษัท/ผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว

นางสาวชรินทร์ นพรมภา และนางสาวชนารัตน์ จันทร์หว่า ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นปีที่ 4 สำหรับนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นปีที่ 6

ทั้งนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามเกณฑ์การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องเปลี่ยนผู้สอบบัญชีเมื่อครบ 7 ปี และต้องเว้นวรรคผู้สอบบัญชีรายเดิม 5 ปี เพื่อส่งเสริมความเป็นอิสระและสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับเกณฑ์การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นการเปลี่ยนผู้สอบบัญชีหรือเปลี่ยนบริษัทรับสอบบัญชี

นางสิริพรรณ ลีวานันท์ กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่า เกณฑ์การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีจะเป็นการเปลี่ยนผู้สอบบัญชีที่ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 149 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 755,868,684 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งให้นางสาวชรินทร์ นพรมภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 10448 และ/หรือนางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7789 และ/หรือนางสาวชนรัตน์ จันทร์ทวาท ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 9052 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2567 และกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,900,000 บาท โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	755,850,125	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	18,559	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

นายนิรันดร์ จิตประกอบ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามรายละเอียดและความคืบหน้าของธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า บริษัทได้มีการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจโดยการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพ (Wellness) และการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ให้กับบริษัท เอพีเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 โดยได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2567

นายสุพจน์ เอื้อชัยเลิศบุญ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า การจำหน่ายธุรกิจ Wellness บริษัทมีกำไรหรือไม่ ในปี 2566 บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานในส่วนนี้เท่าไร และเมื่อใดที่ไม่ต้องรับรู้ผลการดำเนินงานในส่วนนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า กำหนดราคาขายตามมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ตามงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และปรับปรุง ณ วันทำการซื้อขายวันที่ 1 เมษายน 2567 บริษัทจึงยังคงต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด ในไตรมาสที่ 1/2567 ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด มีผลการดำเนินงานขาดทุนประมาณ 520 ล้านบาท

นายสุพจน์ เอื้อชัยเลิศบุญ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า บริษัทได้รายงานสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ในวันโอนอีกครั้งหรือไม่ และขอทราบรายละเอียดธุรกิจโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงานของพรอสเพค

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงว่า บริษัทได้มีการรายงานสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ตามที่ได้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 โดยผู้ถือหุ้นสามารถดูรายละเอียดต่างๆ ได้จากสารสนเทศดังกล่าว

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า ย้อนไปในอดีต เมื่อประมาณปี 2553 พรอสเพคเริ่มต้นประกอบธุรกิจ โครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงานเพื่อเช่า โครงการแรกคือ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (“Bangkok Free Trade Zone” หรือ “BFTZ”) ที่บางนา ในระยะแรก เป็นโครงการที่เล็กที่สุดเมื่อเทียบกับตลาด ลูกค้ายังมีความเชื่อมั่นน้อย แปรนัยยังไม่เป็นที่ยอมรับ ค่าใช้จ่ายทางการเงินจึงสูง พรอสเพคจึงได้มีความคิดที่จะทำอาคารคลังสินค้าในพื้นที่เขตปลอดภาษี (Free Zone) ซึ่งมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าเขตพื้นที่ทั่วไป (General Zone) ประมาณ 10 บาทต่อตารางเมตร คือ General Zone อัตราค่าเช่า 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน Free Zone 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปัจจุบัน พรอสเพคดำเนินโครงการในสัดส่วนของ Free Zone และ General Zone ประมาณ 50 ต่อ 50

และเมื่อ 3-4 ปีที่ผ่านมา ก็ได้มีความคิดที่ว่า การที่พรอสเพคจะเติบโตยิ่งขึ้นควรทำอย่างไร เพราะเดิม พรอสเพคเติบโตแบบสร้างพื้นที่เสร็จเพื่อให้เช่า โดยมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าขนาดประมาณ 500-1,000 ตารางเมตร จึงได้มีความคิดที่จะสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมีลูกค้ารายใหญ่คือ Makro จึงทำให้เป็นที่ยอมรับว่าพรอสเพคพัฒนาโครงการ BFTZ ให้เป็นที่ยอมรับของลูกค้า สามารถสร้างได้ถึง 1,000,000 ตารางเมตร ให้กับทาง Makro

พรอสเพค กำหนดเป้าหมายที่จะก่อสร้างพื้นที่ให้แล้วเสร็จประมาณ 1,000,000 ตารางเมตร โดยมีการขายทรัพย์สินเข้ากองรีทีไปแล้ว ประมาณ 300,000 ตารางเมตร สืบเนื่องจากพรอสเพคต้องใช้จ่ายเงินจำนวนมากเพื่อก่อสร้าง ประมาณ 20,000 ล้านบาท การขายทรัพย์สินเข้ากองรีทีจึงเป็นทางเลือกที่ดี นอกจากบริษัทจะได้รับกำไรและกระแสเงินสดจากการขายเพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่อไปแล้ว บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการเป็นผู้ถือหน่วยกองรีทีและค่าจ้างในการรับจ้างบริหารกองรีทีอีกด้วย

นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเป็นที่จับตามอง ตั้งแต่ช่วงโควิดที่ผ่านมา ถึงแม้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงโควิดจะได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก แต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมกลับได้รับการตอบรับที่ดี จากการย้ายฐานการผลิตมาแถบเอเชีย รวมถึงประเทศไทยซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางด้านโลจิสติกส์ อุปสงค์ (Demand) ของผู้บริโภคที่ต้องการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานเพิ่มขึ้น

หากพรอสเพคไม่ได้มีการเริ่มดำเนินโครงการตั้งแต่ 10 ปีก่อน ก็อาจจะไม่สามารถรองรับความต้องการในการเช่าอาคารคลังสินค้าของผู้บริโภคได้ทันเวลา จากเดิมพรอสเพคก่อสร้างพื้นที่เพื่อให้เช่าได้ประมาณ 50,000-70,000 ตารางเมตรต่อปี ในปีที่ผ่านมา พรอสเพค มีจำนวนผู้เช่าใหม่พื้นที่ประมาณ 220,000 ตารางเมตร และในไตรมาสที่ 1/2567 มีผู้เช่าใหม่สูงถึง 80,000 ตารางเมตร

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) ถึงแม้จะมีการลงทุนค่อนข้างสูง แต่เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นในอนาคต การขายเข้ากองรีทีจึงเป็นแนวทางที่เหมาะสม และช่วยลดความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจได้อีกทางหนึ่ง

นายนิรันดร์ จิตประกอบ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ผลประกอบการของบริษัทในไตรมาส 1/2567 หากไม่รวมผลการดำเนินงานของธุรกิจ Wellness เป็นอย่างไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ในไตรมาสที่ 1/2567 บริษัทยังคงรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจ Wellness ในส่วนของผลประกอบการของบริษัท ก็ขึ้นอยู่กับพอสเพคด้วยจะมีกำไรมากหรือน้อย ซึ่งขึ้นอยู่กับการขายทรัพย์สินเข้ากองรีท รวมทั้งการลดภาระหนี้ของบริษัทโดยการจำหน่ายทรัพย์สินที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้ สิ่งเหล่านี้ล้วนมีผลต่อผลประกอบการของบริษัททั้งสิ้น

นายสุพจน์ เอื้อชัยเลิศบุญ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า พอสเพคจะมีการจองและการส่งมอบพื้นที่เช่าอย่างไร

นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงว่า โครงการของพอสเพคจะเป็นการสร้างเพื่อให้เช่า มีทั้งพื้นที่สร้างแล้วเสร็จจึงปล่อยเช่าและพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการเช่าก็มีการจองเข้ามา โดยรวมมีอัตราเช่าเฉลี่ยร้อยละ 90 ของพื้นที่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า พอสเพคยังมีที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาสร้างเป็นอาคาร คลังสินค้าได้อีกประมาณ 100,000 ตารางเมตร พอสเพคจึงต้องเริ่มจัดหาซื้อที่ดินใหม่เพิ่มเติม

นางสาวขวัญตา นุชประเสริฐ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามว่า เมื่อบริษัทได้จำหน่ายธุรกิจ ซึ่งมีผลการดำเนินงานขาดทุนออกไป ปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E RATIO) ขึ้นไปถึง 2.4 เท่า บริษัทมีแนวทางแก้ไขสถานการณ์อย่างไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ในอีก 2 ปีข้างหน้า บริษัทคาดว่าจะมีการขายทรัพย์สินเข้ากองรีท ประมาณ 500,000 ตารางเมตร มูลค่าประมาณ 12,000 ล้านบาท หลังจากชำระคืนหนี้จะเหลือเงินประมาณกว่า 7,000 ล้านบาท และคาดว่าจะสามารถรับรู้กำไรประมาณ 1,800 ล้านบาท โดยมีเงินเหลือประมาณ 4,000 ล้านบาท ซึ่งก็เป็นส่วนหนึ่งของแผนการลดภาระหนี้

นางสาวขวัญตา นุชประเสริฐ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า หากทำได้ตามแผนการนี้ คาดว่า D/E RATIO จะอยู่ประมาณเท่าไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ปัจจุบันพอสเพคมีทรัพย์สินประมาณ 5,000 ล้านบาท ถ้ารวมกำไรที่จะเกิดขึ้นจะทำให้ Book Value เพิ่มขึ้น ไปอยู่ที่ประมาณ 7,000 ล้านบาท และลดหนี้สินได้อีกประมาณ 3,000 ล้านบาท จากหนี้สินจำนวนประมาณ 7,000 ล้านบาท

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ประมาณการกำไร 1,800 ล้านบาท คาดว่าจะเกิดขึ้นในปีใด และปี 2567 คาดว่าจะมีกำไรหรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า คาดว่าจะเกิดในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า ปี 2567 เมื่อไม่นับรวมธุรกิจ Wellness บริษัทน่าจะกำไรจากการดำเนินงาน

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ปัจจุบันมูลค่าทางบัญชี (Book Value) ของบริษัทประมาณ 5.17 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์หุ้นละ 2 บาท เพราะเหตุใด

ประธานได้ชี้แจงว่า ราคาซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ของหลักทรัพย์หลายๆ หลักทรัพย์ Book Value ก็จะถูกกว่าราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งเป็นเรื่องปัจจัยของภาวะในตลาดด้วย

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผู้บริหารตระหนักถึงการแก้ไขสถานการณ์ทางการเงิน ไม่ว่าจะเป็นการปรับโครงสร้างธุรกิจ การลดหนี้ เพื่อให้ผลการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้น

นางอารยา รุ่งตระกูล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ตามงบการเงินของบริษัท ขาดทุนจากการด้อยค่า คืออะไร และมีจำนวนเท่าไร

นางสิริพรรณ ลีวานันท์ กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงว่า ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินตามงบการเงินปี 2566 มาจากการด้อยค่าของทรัพย์สินในการประกอบธุรกิจของธุรกิจ Wellness ที่สามพราน ถึงแม้จะเริ่มเปิดดำเนินการ แต่ในทางบัญชีจะต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยวิธีมูลค่ายุติธรรม ในทางบัญชีจึงบันทึกด้อยค่าทรัพย์สินดังกล่าว และแสดงเป็นผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยเป็นการขาดทุนตัวเลขทางบัญชี และเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด (non-cash items)

นางสาววรพรรณ งามโรจนวณิชย์ ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท พีซีเอช โฮลดิ้ง จำกัด ได้สอบถามว่า ตามที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงประมาณการกระแสเงินสดของพอสเพลคในอนาคตประมาณ 4,000 ล้านบาท บริษัทมีแผนที่จะนำไปใช้ชำระหุ้นกู้หรือไม่ หรือต้องนำไปใช้ในการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) (Siri Warrant) หรือไม่

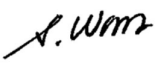
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า บริษัทจะนำเงินดังกล่าวเพื่อชำระหนี้ ใช้ในการพัฒนาโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียน ในส่วนของการใช้สิทธิแปลงสภาพ Siri Warrant บริษัทได้ใช้สิทธิแปลงสภาพครบจำนวนแล้ว

นายศุภกร ชินพงศ์ไพบุลย์ ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากนางสาวทิพย์สุภา สุนทรวารีย์ ได้สอบถามว่าการให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของบริษัทย่อย ได้กำหนดอัตราค่าเช่าอย่างไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทย่อยจะได้รับค่าเช่าใน 3 ปีแรกประมาณ 100 ล้านบาท หลังจากนั้น ค่าเช่าประมาณ 200 ล้านบาทต่อปี ค่าเช่ารวมทั้งหมดประมาณ 1,700 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงต้องเก็บเงินสดไว้เพื่อการชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด ในปี 2567 บริษัทได้ชำระหุ้นกู้ไปแล้วจำนวน 600 ล้านบาท และประมาณเดือนกันยายน 2567 บริษัทจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดประมาณ 500 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในระหว่างการประชุมจนถึงเวลาปิดการประชุมได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมจนทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 149 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 755,868,684 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 69.2692 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

หลังจากนั้น ที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดที่จะพิจารณาต่อไปแล้ว ประธานในนามของคณะกรรมการบริษัทได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมและให้การสนับสนุนกิจการของบริษัทมาด้วยดีโดยตลอด และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.52 น.


ลงชื่อ.....ประธานที่ประชุม
(นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์)