

บริษัท ม้ น ค ง เคหะการ จำกัด (มหาชน)
รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2567

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 25 ตุลาคม 2567 เวลา 14.05 น. ณ ห้องต้นจงป่าการ์ บอลรูม ชั้น 8 โรงแรมอัมรา
กรุงเทพ เลขที่ 180/1 ถนนสุขุมวงศ์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เริ่มการประชุม

นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชีว เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นของบริษัทมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วย
ตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 127 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 753,606,902 หุ้น จากจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว
ทั้งหมด 1,091,205,066 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 69.0619 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งครบเป็นองค์
ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว ทั้งนี้ บริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญ
ผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 18 กันยายน 2567 (Record Date)

เลขานุการที่ประชุมได้แนะนำกรรมการของบริษัทที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

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

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทมีจำนวน 7 คน เข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนติวิตยา จำกัด ทำหน้าที่เป็นคนกลางและ
ตรวจสอบการนับคะแนน

บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่ในการลงทะเบียนผู้ถือหุ้นและการนับคะแนนในแต่ละวาระ

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมและวิธีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม
ให้ที่ประชุมทราบเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการประชุมผู้ถือหุ้นจะปฏิบัติดังนี้

1. การลงมติในแต่ละวาระ จะให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงโดยวิธีเปิดเผย ถ้าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรือ
งดออกเสียง ถือว่าที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอก่อนคณะกรรมการบริษัท

2. ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกรอกมติพร้อมทั้งลงชื่อในใบลงคะแนนเสียงที่บริษัทได้แจกให้ผู้ถือหุ้นตอนที่ลงทะเบียนก่อนเข้าประชุมแล้ว

3. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นที่ตนถืออยู่ และผู้ถือหุ้นหนึ่งรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น

4. ในการรวบรวมผลการลงมติ จะนำจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย

5. การลงมติในแต่ละวาระการประชุม ท่านประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยสอบถามมติจากที่ประชุมและแจ้งผลการลงมติให้ที่ประชุมทราบในแต่ละวาระต่อไป

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 ถึงวันที่ 18 ตุลาคม 2567 บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 2/2567 ซึ่งก็ไม่มีผู้ใดส่งคำถามล่วงหน้า

หลังจากนั้น เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญนายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์ ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมเพื่อกล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมต่อไป

ประธานได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่ได้มาเข้าร่วมประชุมในวันนี้และได้กล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2567

ประธานเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 และบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 132 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 753,622,106 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2567 ว่าถูกต้อง โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

รับรอง	จำนวน	753,622,106	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่รับรอง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

**วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ
ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท**

ประธานได้มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากบริษัทมีแผนที่จะเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) บริษัทจะต้องลดทุนจดทะเบียนโดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายก่อนที่จะเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 9/2567 เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2567 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 26,006,129 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,117,211,195 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,091,205,066 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายจำนวน 26,006,129 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 26,006,129 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลและการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (MK-WA) ตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยแก้ไขให้เป็นดังนี้

“ข้อ 4 ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,091,205,066 บาท (หนึ่งพันเก้าสิบล้านเจ็ดแสนห้าพันหกสิบหกบาท)

แบ่งออกเป็น 1,091,205,066 หุ้น (หนึ่งพันเก้าสิบล้านเจ็ดแสนห้าพันหกสิบหกหุ้น)

มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท)

โดยแบ่งออกเป็น

หุ้นสามัญ 1,091,205,066 หุ้น (หนึ่งพันเก้าสิบล้านเจ็ดแสนห้าพันหกสิบหกหุ้น)

หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น (-)”

ทั้งนี้ ให้บุคคลที่คณะกรรมการมอบหมายในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทในขณะนี้เงินที่บริษัทนำไปใช้ในการซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด และการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญ SIRI ใช่หรือไม่

นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า การลดทุนจดทะเบียนในวาระนี้ ไม่ใช่เงินที่บริษัทนำไปซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI และแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญ SIRI ใช่หรือไม่

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การลดทุนจดทะเบียนในวาระนี้ ไม่ใช่การลดทุนชำระแล้ว แต่เป็นการลดทุนจดทะเบียนโดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่าย เพื่อบริษัทจะได้ดำเนินการเพิ่มทุนได้ตามกฎหมาย

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามต่อไปแล้ว ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติโดยมอบหมายให้ เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 135 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 753,635,737 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการบริษัทเสนอทุกประการ โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	753,635,737	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 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

ประธานได้มอบหมายให้นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ ให้ที่ประชุมพิจารณา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบันบริษัทได้มีการประกอบธุรกิจดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

- ตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2566 เป็นต้นมา MK มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บ้านแนวราบ 7 โครงการ ลักษณะโครงการมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวนรวม 1,057 ยูนิต จนถึง 30 กันยายน 2567 มียอดขายไปแล้ว 165 ยูนิต คงเหลือ 892 ยูนิต มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 3,155 ล้านบาท

- บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนาโครงการใหม่เพิ่ม โดยจะเป็นการพัฒนาโครงการที่มีอยู่ให้แล้วเสร็จ

- บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ดินเปล่ารอพัฒนาที่อยู่ในวงแหวนรอบนอก มูลค่ารวม 412 ล้านบาท และที่ดินเปล่าไม่พร้อมพัฒนานอกวงแหวนรอบนอก มูลค่ารวม 452 ล้านบาท

2. ธุรกิจให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

- บริษัท มั่นคงไลฟ์ จำกัด (MKF) และ บริษัท เอ็มเคเอส แอสเซทส์ จำกัด (MKH) บริษัทย่อยประมาณ ร้อยละ 100 ของบริษัท ได้ให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ บริษัท อาร์เอ็กซ์ เวลเนส จำกัด (RXW) บริษัทย่อยของ FNS Holdings จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ (1) RAKxa Wellness & Medical Retreat บางกระเจ้า เนื้อที่ดิน 108 ไร่ พื้นที่อาคาร 24,782 ตรม. และ (2) RXV Wellness Village สามพราน เนื้อที่ดิน 10-3-44 ไร่ พื้นที่อาคาร 26,014 ตรม. ระยะเวลาเช่ารวม 10 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 เมษายน 2567 ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า 2 โครงการรวม 1,770 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567

- MKF ยังมีที่ดินเปล่าคงเหลือในบริเวณโครงการ RAKxa อีกประมาณ 70 ไร่ และบริเวณข้างเคียง RAKxa อีกประมาณ 100 ไร่

3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

- บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (PD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยประมาณร้อยละ 100 ของบริษัท ได้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าภายใต้แบรนด์ Bangkok Free Trade Zone ซึ่งประสบความสำเร็จในการพัฒนาพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามาแล้วกว่า 600,000 ตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด และตั้งเป้าจะมีพื้นที่พัฒนาแล้วเสร็จรวมกว่า 1,000,000 ตารางเมตร ภายในสิ้นปี 2568

- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล (PROSPECT REIT) ได้ก่อตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2563 เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาในโครงการ BFTZ1 โดยมีบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยประมาณร้อยละ 100 ของ PD) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 5,399 ล้านบาท

- PD เป็นผู้ถือหุ้นของ PROSPECT REIT ประมาณ 15.20% ซึ่งมีมูลค่ารวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ประมาณ 529 ล้านบาท (ราคา NAV REIT)

- แผนธุรกิจในอนาคตของบริษัทจะมุ่งเน้นในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

การเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทมีวัตถุประสงค์การใช้เงิน ดังนี้

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	จำนวนเงินโดยประมาณ	ระยะเวลาใช้เงินเพิ่มทุน
1. เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย	700.00 - 909.34 ล้านบาท ^{1/}	ปี 2567 - 2568
2. เพื่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ และ/หรือเงินกู้ยืม และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อย	เงินที่เหลือจากวัตถุประสงค์ข้อ 1. แต่จะไม่เกิน 209.34 ล้านบาท ^{1/}	ปี 2567 - 2568
รวม	909.34 ล้านบาท^{1/}	

วัตถุประสงค์หลักในการเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทจะนำไปลงทุนในโครงการของ PD เพื่อดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ในรูปแบบนิคมอุตสาหกรรม เพื่อเพิ่มช่องทางให้กับบริษัทในการสร้างรายได้จากการขายที่ดินเปล่าโดยไม่ต้องรอเวลาในการลงทุนก่อสร้างเพื่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่า

นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PD”) ดังนี้

ลักษณะธุรกิจของ PROSPECT REIT ในปี 2566 มีทรัพย์สินประมาณ 290,000 ตารางเมตร รายได้ประมาณ 567 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนจำนวน 327 ล้านบาท Prospect REIT มีรายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการปรับอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น และการขยายพื้นที่ของโครงการ

ในส่วนของ ทรัพย์สินที่มีอยู่ประมาณ 290,000 ตารางเมตร (ซึ่งเป็น Leasehold ประมาณ 82% และ Freehold ประมาณ 18%) ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนบางนาตราด กม. 23 บางกอกฟรีเทรดโซน 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนเทพารักษ์ และบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนบางนาตราด กม. 19 รวมเรียกว่า General Zone โดยเป็นโครงการ Stand Alone และ Mini Factory ในส่วนของอาคาร Warehouse จะเป็นการขออนุญาตอาคารประเภทโรงงาน เพื่อรองรับลูกค้าประเภทโรงงาน อาคารคลังสินค้า และขนส่ง

PROSPECT REIT จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ PD) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบันมีทรัพย์สินประมาณ 5,400 ล้านบาท และมี Market Cap ประมาณ 3,000 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย PROSPECT REIT ได้มีมติอนุมัติลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 โดยการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมจาก PD โดยมีมูลค่าประมาณ 3,350 ล้านบาท

ดังนั้น PD จึงต้องมีการขยายโครงการเพิ่มเติมเพื่อสร้างรายได้ และเพิ่มโอกาสทางธุรกิจในการเสนอขายทรัพย์สินให้กับ PROSPECT REIT ต่อไปในอนาคต

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า บริษัทเล็งเห็นได้ว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมของ PD มีแนวโน้มในการเติบโตที่ดี PD จึงมีความจำเป็นที่จะต้องซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ โดยจะเป็นการพัฒนาในรูปแบบของนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจะช่วยลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง แต่จะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทได้ในระยะเวลาที่รวดเร็วขึ้น

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียนของบริษัทต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทมีความประสงค์ที่จะหาแหล่งเงินทุนเพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และ/หรือเงินกู้ยืม และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 9/2567 เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2567 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 363,735,022 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,091,205,066 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,454,940,088 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,735,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 363,735,022 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียนเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทโดยแก้ไขให้เป็นอย่างนี้

“ข้อ 4 ทุนจดทะเบียนจำนวน	1,454,940,088 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนสี่หมื่นแปดสิบแปดหุ้น)
แบ่งออกเป็น	1,454,940,088 หุ้น (หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนสี่หมื่นแปดสิบแปดหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1 บาท (หนึ่งบาท)

โดยแบ่งออกเป็น

หุ้นสามัญ 1,454,940,088 หุ้น (หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนสี่หมื่นแปดสิบแปดหุ้น)

หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น (-)"

ทั้งนี้ ให้บุคคลที่คณะกรรมการมอบหมายในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมด้วยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นายเลิศชัย ลีลาชนกุล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนทั้งหมดไปใช้ในการขยายโครงการ PD อย่างไร สิทธิประโยชน์และหนี้สินในส่วนของ PD มีจำนวนเท่าไร และผลขาดทุนในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 ประมาณ 400 ล้านบาท เกิดจากอะไร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า (1) เงินเพิ่มทุนที่ได้บริษัทจะนำไปใช้กับการขยายโครงการของ PD เพื่อซื้อที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจา (2) ในส่วนของทรัพย์สินและหนี้สินของ PD PD มีทรัพย์สินประมาณ 10,625 ล้านบาท และหนี้สินประมาณ 7,405 ล้านบาท (3) ผลขาดทุนของบริษัทในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 ประมาณ 400 ล้านบาท เกิดจากการประกอบธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness) และการตั้งค้ายาค่างานบัญชี ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ขายธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness) ออกไปแล้ว ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 คงเหลือธุรกิจให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับธุรกิจบริการด้านสุขภาพของบริษัท มั่นคงไลฟ์ จำกัด และ บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเท่านั้น

นางสาวพูนศรี การเจริญกุลวงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามว่า บริษัทมีแนวทางอย่างไร หากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า บริษัทได้มีการหารือเบื้องต้นกับผู้ถือหุ้นใหญ่ และมีความเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท ถึงแม้จะสูงกว่าราคาในตลาดประมาณ 40% แต่เป็นราคาที่เหมาะสมในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

นายฐิติพงศ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ตามที่แจ้งต่อที่ประชุมว่า (1) PD มีการขายทรัพย์สินให้กับ PROSPECT REIT และจะมีการขายทรัพย์สินให้กับ PROSPECT REIT เพิ่มเติมอีก เงินที่ได้จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ก็จะนำไปใช้เพื่อลงทุนในธุรกิจของ PD เพราะเหตุใด (2) ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหุ้นละ 2.50 บาท บริษัทได้มีการหารือเบื้องต้นกับผู้ถือหุ้นใหญ่แล้ว คือ ผู้ถือหุ้นรายใด (3) บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (FNS) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทได้ใช้สิทธิเพิ่มทุนจะต้องทำ Tender Offer หรือไม่

นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของตลาดและความต้องการของผู้บริโภคในส่วนของธุรกิจอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่ามีจำนวนเพิ่มขึ้น ปัจจุบัน PD มีที่ดินประมาณ 3 แปลง และจะสามารถก่อสร้างได้อีกประมาณ 100,000 ตารางเมตร PD จึงต้องวางแผนซื้อที่ดินเพิ่มทั้งแบบ Leasehold และ Freehold โดยพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน ทำให้ที่ตั้งของโครงการมีส่วนสำคัญ PD จึงได้เล็งเห็นทำเลที่จะเป็น

ยุทธศาสตร์หลัก คือ บริเวณบางนาตราด ซึ่งมีความพร้อมทั้งทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ และบริเวณบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ช่วงระหว่างสนามบินสุวรรณภูมิกับแหลมฉบัง ทั้งนี้ การดำเนินโครงการในรูปแบบนิคมอุตสาหกรรม เป็นสิ่งที่น่าสนใจ โดย PD อยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียดประกอบธุรกิจ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การขายทรัพย์สินของ PD ให้กับ PROSPECT REIT ยังมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการจึงจะแล้วเสร็จ บริษัทจึงมีความจำเป็นที่จะต้องนำเสนอขอผู้ถือหุ้นเรื่องการเพิ่มทุนในครั้งนี้เพื่อจะได้นำเงินไปใช้ลงทุนขยายธุรกิจของ PD นอกจากนี้จากการที่ได้หารือเบื้องต้นกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่คาดว่าจะการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะประสบความสำเร็จตามที่ได้กำหนดไว้ ส่วนจะเป็นรายได้ของยังไม่เปิดเผย ในส่วนของ FNS ถ้ามีการใช้สิทธิเพิ่มทุนและทำให้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด FNS ก็ต้องปฏิบัติตามเช่นกัน

นางคนึง มรรคศรีรานาวัดมน์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินของ PD

นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงว่า ที่ดินของ PD จำนวน 3 แปลง เป็นที่ดินเช่ามีกำหนด 30 ปี เนื้อที่แต่ละแปลงประมาณ 35-40 ไร่ ซึ่งจะสามารถก่อสร้างได้ประมาณแปลงละ 30,000-35,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่บางพลี บางนาตราด ประมาณ กม.20 และตั้งอยู่ที่อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งจัดว่าเป็นทำเล Prime Area สำหรับอุตสาหกรรมและการขนส่ง

นายเลิศชัย ลีลายนกุล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดินของ PD มีเงื่อนไขการต่ออายุหรือขยายระยะเวลาเช่าหรือไม่

นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงว่า สัญญาเช่าที่ดินของ PD จะมีทั้งที่มีเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าหรือขยายระยะเวลาเช่า ในบางสัญญาก็จะต้องทำความตกลงใหม่เพราะผู้ให้เช่าเห็นว่าระยะเวลา 30 ปี เป็นการให้เช่าที่นานมากแล้ว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม ประธานจึงขอให้ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมรวมเป็นจำนวน 140 ราย นับจำนวนหุ้นรวมได้ 753,743,078 หุ้น

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการบริษัทเสนอทุกประการ โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากไม่น้อยกว่า สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	730,253,508	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.8836
ไม่อนุมัติ	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	23,489,570	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.1164
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 363,735,022 หุ้น

ประธานได้มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทจะมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 363,735,022 บาทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,091,205,066 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,454,940,088 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,735,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 363,735,022 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 9/2567 เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2567 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 363,735,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังนี้

1. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,735,022 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ในอัตราการจองซื้อ 3 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ (3 : 1) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท โดยผู้ถือหุ้นเดิมสามารถแสดงความจำนงจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิที่ต่อเมื่อมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้ออกรับจองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้ว โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากการที่ผู้ถือหุ้นไม่ใช้สิทธิจองซื้อให้แก่ผู้ถือหุ้นที่แสดงความจำนงจะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิดังกล่าว จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป

ทั้งนี้ หากยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ข้างต้นแล้ว ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิม

2. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามข้อ 1. เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2565 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจเสนอขายหุ้นดังกล่าวในราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิม ทั้งนี้ หุ้นที่เหลือดังกล่าวต้องเป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิแล้ว

อนึ่ง หุ้นที่เหลือจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิมีราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นที่มีราคาเสนอขายหุ้นละ 2.50 บาท ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 28/2565”) โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้เสนอขายระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติให้บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน (วันที่ 22 สิงหาคม 2567 ถึง 30 สิงหาคม 2567) ซึ่งเท่ากับหุ้นละ 1.46 บาท

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ Silent Period สำหรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ไม่นำมาใช้กับกรณีการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) มาจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคาไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิม เนื่องจากมีกระบวนการให้ผู้ถือหุ้นเดิมสามารถใช้สิทธิเกินกว่าสัดส่วนของตนแล้ว บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ห้ามมิให้บุคคลที่ได้รับจัดสรรหุ้นจากการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัดดังกล่าวนำหุ้นที่ได้รับจากการเสนอขายทั้งหมดออกขายภายในกำหนดระยะเวลาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามประกาศที่ ทจ. 28/2565 ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน 3 เดือนนับแต่สิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) โดยกำหนดให้วันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) และกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในวันที่ 22 และ 25 - 28 พฤศจิกายน 2567 (5 วันทำการ)

อย่างไรก็ตาม การกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น รวมถึงกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้ง มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) และมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีอำนาจดังต่อไปนี้

(ก) กำหนดรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนั้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน การชำระเงินค่าหุ้น รวมทั้งเงื่อนไขและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อไป

(ข) การแก้ไขถ้อยคำ หรือข้อความในเอกสาร รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และ/หรือคำขอต่างๆ และ/หรือดำเนินการใดๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนในการยื่นจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

(ค) การลงนามในคำขออนุญาตต่างๆ คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน รวมถึงการจัดการและการยื่นคำขออนุญาตต่างๆ คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(ง) รวมถึงการดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็นและสมควรที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้

สำหรับรายละเอียดการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) และสรุปรายละเอียดสำคัญของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering: PPO) ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และ 3 ในรูปแบบ QR Code ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้ว

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่

นายปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม เรื่องของการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในราคาหุ้นละ 2.50 บาท ซึ่งสูงกว่าราคา PAR และราคาตลาด

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่พิจารณาแล้วว่าเหมาะสมเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย ถึงแม้จะสูงกว่าราคาตลาด แต่ก็ต่ำกว่า Book Value หากเสนอขายในราคาตลาด ผู้ถือหุ้นบางรายก็อาจจะไม่ใช่สิทธิและทำให้เกิด Dilution Effect กับผู้ถือหุ้นมากกว่า

ประธานได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ถึงแม้ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะสูงกว่าราคาตลาด แต่จะเป็นประโยชน์สำหรับผู้ถือหุ้นรายย่อย เนื่องจาก Dilution ลดน้อยลง เพิ่มทุนน้อยลง และบริษัทได้เงินเพิ่มทุนตามเป้าหมายที่ได้วางไว้

นายเลิศชัย ลีลายนกุล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้ คณะกรรมการมีความเชื่อมั่นอย่างไรว่าการเพิ่มทุนจะสำเร็จ หากผู้ถือหุ้นเพิ่มทุนไม่ครบตามจำนวนมีมาตรการรองรับอย่างไร และคณะกรรมการมีข้อตกลงที่จะใช้สิทธิเพิ่มทุนที่เหลือทั้งหมดหรือไม่

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า มั่นใจว่าบริษัทจะสามารถเพิ่มทุนได้สำเร็จตามแผนที่กำหนดไว้

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นไม่มีสิทธิที่จะจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนใดๆ เพราะว่าการกรรมการถือว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทก็ไม่ได้ขอผู้ถือหุ้นให้ด้วย

นายปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า บริษัทสามารถกำหนดราคาขายต่ำกว่ามูลค่าหุ้นได้หรือไม่ ในเมื่อบริษัทมีผลประกอบการขาดทุน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงว่า บริษัทไม่เสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเพราะอาจจะไม่ชอบตามกฎหมาย

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติโดยมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในวาระนี้

หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 363,735,022 หุ้น ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการบริษัทเสนอทุกประการ โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

อนุมัติ	จำนวน	730,253,508	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.8836
ไม่อนุมัติ	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	จำนวน	23,489,570	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.1164
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ว่า บริษัทได้มีการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญ SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น เรียบร้อยแล้ว โดยมีต้นทุนหุ้นสามัญ SIRI หุ้นละ 1.85 บาท ได้รับเงินปันผลจาก SIRI ประมาณ 69 ล้านบาท เท่ากับบริษัทมีต้นทุนหุ้นสามัญ SIRI หุ้นละ 1.75 บาท และมีราคาซื้อขายหุ้นปิดตลาดวันที่ 24 ตุลาคม 2567 หุ้นละ 1.77 บาท

นางสาววิภาวรรณ จรรย์ศุภรินทร์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า PROSPECT REIT จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่

นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงว่า PROSPECT REIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ชื่อย่อหลักทรัพย์ PROSPECT ราคาปิดตลาดวันที่ 24 ตุลาคม 2567 ราคา 8.65 ต่อหน่วย

ทั้งนี้ ในระหว่างการประชุมจนถึงเวลาปิดการประชุมได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมจนทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 140 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 753,743,078 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 69.0744 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

หลังจากนั้น ที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดที่จะพิจารณาต่อไปแล้ว ประธานในนามของคณะกรรมการบริษัทได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมและให้การสนับสนุนกิจการของบริษัทมาด้วยดีโดยตลอด และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.28 น.

ลงชื่อ.....ประธานที่ประชุม
(นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ)