



บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

M.K REAL ESTATE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2558

เมื่อวันพุธที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2558

ณ ห้องนพวงศ์ 1 ชั้น 2 โรงแรมเดอะ ทวิน ทาวเวอร์

เลขที่ 88 ถนนรองเมือง แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เริ่มประชุมเวลา 14.00 น.

นายณัฐพล นนทจิตต์ กรรมการและเลขานุการบริษัท เป็นเลขานุการที่ประชุม เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในขณะนี้ มีผู้ถือหุ้นของบริษัทมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะแล้วจำนวน 208 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 418,404,284 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 860,384,157 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.63 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทแล้ว และก่อนที่จะเริ่มการประชุมตามระเบียบวาระ เลขานุการที่ประชุมได้แนะนำกรรมการของบริษัทที่ได้เข้าร่วมประชุมในวันนี้อย่างที่ประชุมทราบดังนี้

1. นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์		ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
2. นายฟิลิปวีระ บุนนาค		กรรมการและกรรมการบริหาร
3. นางสุธิดา สุริโยตร		กรรมการและกรรมการบริหาร
4. นายศักดิ์ศรี พงศ์ธรรมกุล		กรรมการ
5. นายณัฐพล นนทจิตต์		กรรมการและเลขานุการบริษัท
6. นางมาลัย รัชตสวรรค์		กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
7. นายชัยพล ทิมสุธีพันธ์		กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้กรรมการบริษัทมีจำนวน 8 คน กรรมการที่ไม่เข้าร่วมประชุม คือ นายอัฐฐ์ อัครวานันท์ กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากติดภารกิจไปต่างประเทศ

ผู้ทำหน้าที่เป็นคนกลาง และเป็นผู้ทำหน้าที่ในการตรวจสอบการนับคะแนน ได้แก่ ที่ปรึกษากฎหมาย นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชัย จาก บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนด์วิทยา จำกัด

และเลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า ขั้นตอนการลงมติในแต่ละวาระของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันนี้ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการประชุมผู้ถือหุ้นจะปฏิบัติดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นที่ตนถืออยู่ และผู้ถือหุ้นหนึ่งรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น
2. การลงมติในแต่ละวาระ จะให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงโดยวิธีเปิดเผย ถ้าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง ถือว่าที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท
3. ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรือคัดค้าน หรืองดออกเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะลงมติและลงชื่อในใบลงคะแนนเสียงที่บริษัทได้แจกให้ท่านผู้ถือหุ้นตอนที่ลงทะเบียนก่อนเข้าประชุมแล้ว และขอให้เขียนด้วยปากกา

4. ในการรวบรวมผลการลงมติ จะนำจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย
5. การลงมติในแต่ละวาระของการประชุม ปรธาฯ จะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุม เป็นผู้ช่วยสอบถามมติจากที่ประชุมและแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบในแต่ละวาระต่อไป ทั้งนี้ก่อนลงมติในแต่ละวาระ บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าประชุมได้ซักถาม หรือแสดงความคิดเห็น ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ โดยขอให้ผู้ถือหุ้นที่ต้องการซักถาม หรือแสดงความคิดเห็น กรุณาแจ้งชื่อ-นามสกุล ให้ที่ประชุมทราบก่อนทุกครั้ง

เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญนายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์ ประธานกรรมการทำหน้าที่ประธานที่ประชุม เพื่อกล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมต่อไป

ปรธาฯ ได้แนะนำผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุมมีดังนี้

- | | | |
|-----------------|----------|---|
| 1. นายฟิลิปวีระ | บุญนาถ | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 2. นางสาวสุธิดา | สุริโยตร | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 3. นางสาวดุษฎี | ตันเจริญ | รองกรรมการผู้จัดการสายก่อสร้าง การขายและการตลาด |
| 4. นายศักตดิษา | แมนเลิศ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายก่อสร้าง |

ต่อจากนั้นได้กล่าวเปิดประชุมและมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท ครั้งที่ 1/2558

ปรธาฯ แจ้งว่า บริษัทได้จัดส่งรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท ครั้งที่ 1/2558 ประชุมเมื่อ วันอังคารที่ 28 เมษายน 2558 ให้กับผู้ถือหุ้นทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท (www.mk.co.th) แล้ว ดังนั้นจึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันอังคารที่ 28 เมษายน 2558 ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

มติดังกล่าว	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
อนุมัติ	400,061,084	95.62
ไม่อนุมัติ	-	-
งดออกเสียง	18,343,200	4.38
รวม	418,404,284	100.00

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมรับทราบฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานบริษัทฯ ใน 6 เดือนแรกของปี 2558 ซึ่งสรุปพอสังเขปดังนี้

รายได้จากการขาย 795.8 ล้านบาท, รายได้รวม 805 ล้านบาท, กำไรสุทธิ 35.6 ล้านบาท, อัตราส่วนกำไรขั้นต้น 34.35%, อัตราส่วนกำไรสุทธิลดลงมากเมื่อเปรียบเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2557

งบดุล ณ 31 ธันวาคม 2557 ทรัพย์สินรวม 8,361 ล้านบาท, หนี้สินรวม 2,891 ล้านบาท, ส่วนของผู้ถือหุ้น 5,470 ล้านบาท มูลค่าทางบัญชี 6.36 บาท/หุ้น ในไตรมาสที่ 1/2558 มีกำไร 0.04 บาท เมื่อปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีแล้วจะเท่ากับ 6.15 บาท/หุ้น

สรุปข้อมูลทางการเงิน

ล้านบาท		ทรัพย์สิน	หนี้สิน	ส่วนผู้ถือหุ้น	ผลตอบแทน	ROE (%)
ก	เงินสด	1,000	1,000	0	0	0
ข	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างพัฒนา	4,700				
	ที่ดินรอการพัฒนา	1,660				
	รวม	6,360	1,890	4,470	430	9.6%
	ค	สนามกอล์ฟ	700	0	700	12
ง	ทรัพย์สินอื่น	300	0	300	0	0.0%
รวมทั้งสิ้น		8,360	2,890	5,470	442	8.1%

บริษัทมีเป้าหมายว่าจะมีโครงสร้างทางการเงินแบบ Conservative อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นปานกลางและมุ่งพัฒนาแบรนด์ MK : ชวนชื่น ซึ่งสรุปเป็นแผนธุรกิจได้ดังนี้

1. เน้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแนวราบ เนื่องจากบริษัทมีบุคลากรที่มีประสบการณ์อยู่แล้ว
2. ขยายแบรนด์ “ชวนชื่น”
3. รักษากำไรในส่วนของการพัฒนาที่อยู่อาศัย
4. เพิ่มสัดส่วนรายได้จากค่าเช่า ในกรณีที่ขยายการเติบโต จำเป็นต้องมีการทยอยถอดธุรกิจออกไป

เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีรายได้ไม่สม่ำเสมอ สาเหตุมาจากปัจจัยหลายด้าน เช่น เรื่องการหาซื้อที่ดินมาพัฒนาเพื่อขายออกไปเรื่อยๆ เรื่องเงื่อนไขเวลาของการขาย และเรื่องภาวะตลาด เป็นต้น ทางบริษัทจึงพิจารณาที่จะขยายธุรกิจให้มีรายได้ประจำและค่อนข้างแน่นอน โดยเฉพาะธุรกิจประเภทให้เช่า เพื่อให้เกิดความสมดุลในด้านโครงสร้างรายได้ของบริษัท

5. ปรับเปลี่ยนทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนต่ำไปเป็นทรัพย์สินที่สร้างรายได้ที่สูงขึ้นและต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทมีทรัพย์สินที่รอการพัฒนาค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในตลาด ในปี 2557 บริษัทมี

รายได้จากการขาย 2,347 ล้านบาท มีโครงการระหว่างพัฒนามูลค่า 4,696 ล้านบาท และมีที่ดินรอการขายมูลค่า 1,661 ล้านบาท ซึ่งสรุปได้ว่าบริษัทมีอัตราส่วนโครงการระหว่างพัฒนาต่อยอดขายอยู่ที่ 2 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินที่รอการขายต่อยอดขายจะเท่ากับ 70% ในขณะที่ค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมจะอยู่ที่ 9-10% แสดงให้เห็นว่าที่ดินรอการขายและไม่ก่อให้เกิดรายได้ของบริษัทมีเป็นจำนวนมาก จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องนำมาพัฒนาและใส่เข้าไปในแผนธุรกิจ ซึ่งจะทำให้เกิดประโยชน์คือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ให้มีรายได้เข้ามา มีผลตอบแทนสูงขึ้น และทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเพื่อขยายธุรกิจต่อไปในอนาคต

6. รักษาวินัยทางการเงิน ปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E RATIO) อยู่ที่ 0.60 เท่า

เลขานุการที่ประชุมได้แนะนำ นางสาวพรศรินทร์ เมธีวัชรานนท์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับธุรกิจของพรอสเพค

นางสาวพรศรินทร์ เมธีวัชรานนท์ ให้ข้อมูลเพิ่มเติม ดังนี้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (พรอสเพค) ดำเนินธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าอาคารคลังสินค้า และโรงงานให้เช่า ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ตั้งอยู่ที่ อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ

โดยมีสิทธิการเช่าพื้นที่คลังสินค้า และโรงงาน 60,871 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าที่ดินเปล่า 365 ไร่ และรับบริหารคลังสินค้า และโรงงานบนพื้นที่ 76,784 ตารางเมตร

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน “BFTZ” ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 23 เป็นอาคารคลังสินค้า และโรงงานให้เช่า สิทธิการเช่ามีระยะเวลา 24 ปี และจะขยายเวลาได้อีก 14 ปี ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจา

อาคารคลังสินค้าและโรงงานมี 4 แบบ คือ 1. อาคารโรงงาน Stand Alone, 2. อาคารคลังสินค้าแบบ Ground Level, 3. อาคารโรงงาน Mini Factory, 4. อาคารคลังสินค้าแบบยกพื้น Raised Floor

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน มีพื้นที่ทั้งหมด 993.5 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค 296 ไร่ และพื้นที่พัฒนาคลังสินค้าและโรงงาน 697.5 ไร่ โดยสรุปผังของโครงการฯ ณ 30 มิถุนายน 2558 ได้ดังนี้

- เช่าที่ดินระยะยาว ที่ดิน 200.6 ไร่ อาคาร 200,000 ตารางเมตร

- พัฒนาเพื่อเช่า (สร้างเสร็จแล้ว) ที่ดิน 130.6 ไร่ อาคาร 137,655 ตารางเมตร

- พัฒนาเพื่อเช่า (ระหว่างก่อสร้าง) ที่ดิน 8.7 ไร่ อาคาร 6,698 ตารางเมตร

- ที่ดินพัฒนาอาคารให้เช่าในอนาคต ที่ดิน 357.6 ไร่ อาคาร 320,000 ตารางเมตร ปัจจุบันนี้ก็ได้มีการร่วมทุนกับทาง TICON ไปแล้ว 150 ไร่ อาคาร 120,000 ตารางเมตร ก็จะเหลือที่ดินรอการพัฒนาอยู่ที่ 207.6 ไร่

โครงการฯ เริ่มในปี 2552 มีพื้นที่คลังสินค้า 12,947 ตารางเมตร ณ ปัจจุบัน มีพื้นที่ทั้งที่สร้างเสร็จแล้ว

และอยู่ระหว่างก่อสร้าง 144,258 ตารางเมตร อัตราการเช่าอยู่ที่ 91% ซึ่งจะสูงกว่าอัตราการเช่าของตลาดที่อยู่ประมาณ 75% และตั้งแต่ปี 2555 อัตราการเช่าจะเกิน 90% มาโดยตลอด

จุดเด่นของโครงการฯ คือ

- ทำเลที่ตั้ง เนื่องจากโครงการฯ ตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญทางโลจิสติกส์ต่างๆ เช่น สนามบิน และท่าเรือ

และอยู่ใกล้กรุงเทพฯ

- เป็นพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือ พื้นที่สีม่วงที่สามารถตั้งโรงงานได้
- เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone)
- ใกล้เขตนิคมอุตสาหกรรมเก่าที่ไม่มีพื้นที่ขยาย เช่น บางพลี บางปู

หลักบริหารความเสี่ยง เพื่อลดภาวะการกระจุกตัวของรายได้ที่มาจากอุตสาหกรรมหนึ่ง ด้วยฐานผู้เช่าที่หลากหลาย ลดความไม่แน่นอน และความผันผวนของกระแสเงินสดเนื่องจากฐานผู้เช่าที่หลากหลาย จึงจำแนกได้ดังนี้

1. จำแนกตามวัตถุประสงค์การเช่า

- มีความสมดุลระหว่างสัดส่วนผู้เช่าที่เป็นผู้เช่าอาคารโรงงานและผู้เช่าคลังสินค้า
- เนื่องจากต้นทุนการย้ายฐานการผลิตที่สูง ฐานผู้เช่าอาคารโรงงานมักเป็นผู้เช่าที่จะอยู่นาน และสร้างความมั่นคงด้านกระแสเงินสด

บริหารให้การเช่าแบบโรงงานเกิน 50% เนื่องจากผู้เช่าจะเช่าเป็นระยะเวลานาน มีการต่ออายุสัญญาและไม่ย้ายออกไปง่าย ปัจจุบันมีโรงงาน 57% รองลงมาคือคลังสินค้าและบริการ

2. จำแนกตามเชื้อชาติของผู้เช่า เชื้อชาติที่หลากหลายของผู้เช่าจะลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงประเทศใดประเทศหนึ่ง ผู้เช่าหลักคือเชื้อชาติญี่ปุ่น 38% รองลงมาคือไทย และยุโรปตามลำดับ

3. จำแนกตามอุตสาหกรรมผู้เช่า โครงการฯ มีอุตสาหกรรมของผู้เช่าที่หลากหลายเพื่อลดความเสี่ยงจากอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง เช่น โลจิสติกส์, เครื่องจักรและเหล็ก, อะไหล่รถยนต์ เป็นต้น

โครงการฯ ได้รับความไว้วางใจจากบริษัทใหญ่ เช่น Panasonic, Takara, PCG (กลุ่ม CPC) ฯลฯ ซึ่งล้วนแต่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง และมีความแข็งแกร่งทางธุรกิจ เป็นต้น

นอกจากนี้ประธานฯ ได้มอบหมายให้นางสุจิตา สุริโยตร กรรมการและกรรมการบริหาร เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมได้รับทราบและพิจารณา

นางสุจิตา สุริโยตร ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทจะเข้าลงทุนในบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) โดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในพรอสเพคจำนวน 120,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.- บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของพรอสเพคจากผู้ถือหุ้นเดิมของพรอสเพค ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในราคาหุ้นละ 10.- บาท รวมเป็น 1,200,000,000.- บาท โดยบริษัทจะชำระราคาซื้อขายหุ้นดังกล่าวด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 131,626,020 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยกำหนดมูลค่าหรือราคาหุ้นสามัญของบริษัทไว้ที่หุ้นละ 6.15 บาท รวมเป็น 809,500,023.- บาท และชำระด้วยเงินสดอีกส่วนหนึ่งจำนวน 390,499,977.- บาท

ภายหลังการแลกหุ้น หุ้นทั้งหมดของบริษัทคือ 992.01 ล้านหุ้น ส่วนของผู้ถือหุ้นคือ 6,100.2 ล้านบาท สัดส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมของพรอสเพคที่ถือหุ้นของบริษัท 13.27% อัตราส่วนการแลกหุ้นพรอสเพค 1 หุ้น ต่อ MK 1.626 หุ้น

ขอให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับงบการเงินของพรอสเพค ในครึ่งปีแรกของปี 2558 ซึ่งผ่านการสอบทานจาก บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด จะเห็นว่า พรอสเพคมีกำไรสุทธิ 44 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับหกเดือนแรกของปี 2557 ซึ่งมีผลขาดทุน 42.6 ล้านบาท มูลค่าตามบัญชี ณ 30 มิถุนายน 2558 อยู่ที่ 8.19 บาทต่อหุ้น สูงขึ้นจาก 7.82 ณ สิ้นปี 2557 นอกจากนี้หากมีการปรับสิทธิการเช่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามราคาประเมิน ซึ่งประเมินโดย บริษัท ที.เอ มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มูลค่าตามบัญชีก็จะเป็น 15.18 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ที่คณะกรรมการพิจารณาราคาหุ้นของพรอสเพคในราคา 10 บาท เป็นมูลค่าตามบัญชี ณ สิ้นไตรมาสแรกของปี 2558 และมีการปรับปรุงข้อมูลบางส่วนแล้ว

ประโยชน์จากการลงทุนในพรอสเพค คือ บริษัทสามารถลดความเสี่ยงจากธุรกิจการขาย อสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว มีรายได้จากการเช่า ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการเติบโตต่อเนื่อง ลดแรงกดดันเรื่องการหา ที่ดินเพื่อพัฒนาสำหรับโครงการในอนาคต และการชำระค่าหุ้นของพรอสเพค โดยวิธีการออกหุ้นใหม่ บริษัทจ่ายเงิน สดเพียงร้อยละ 30 ของเงินลงทุนทั้งหมด 1,200 ล้านบาท

โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมี ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 17.09 โดยเป็นการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ โดยอ้างอิงจากงบ การเงินรวมของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558 และงบการเงินของพรอสเพคสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทได้จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย รวมทั้งได้จัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ให้ผู้ถือหุ้นทราบแล้ว และเนื่องจากบริษัท จะต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทในครั้งนี้อย่างน้อยหนึ่งครั้งเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อชำระราคาซื้อขายหุ้นบางส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของพรอสเพค ดังนั้น ที่ ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนใน พรอสเพคดังกล่าว

นอกจากรายละเอียดสำคัญที่ได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบแล้ว ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ ได้จากสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่บริษัทได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็นดังนี้

ผู้ถือหุ้น

- เนื่องจากพรอสเพคเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 24 ปี และอยู่ระหว่างดำเนินการ ต่อสัญญาอีก 14 ปี จึงอยากทราบความมั่นใจว่าจะได้รับการต่อสัญญาหรือไม่ ทางพรอสเพค ได้มีการคำนวณจุดคุ้มทุนไว้ในปีใด
- จากงบการเงินที่นำเสนอ ครั้งปีแรกของปี 2557 ขาดทุน 42 ล้านบาท เปรียบเทียบกับครั้งปี แรกปี 2558 มีกำไร 44 ล้านบาท เนื่องจากมีการขายสินทรัพย์บางส่วน หากดำเนินการธุรกิจ ปกติ จะมีแนวทางในการสร้างรายได้และกำไรอย่างไร เนื่องจากธุรกิจการสร้างโรงงาน และ คลังสินค้าให้เข้ามีการแข่งขันสูงอีกทั้งมีคู่แข่งอย่าง WHA และ TICON

นางสาวพรศริน

- : เรื่องการต่อสัญญานั้นเคยมีการต่อไปแล้ว 2 ครั้ง และมีความมั่นใจว่าจะต่อสัญญาได้ค่อนข้างสูง และได้คำนวณตามสมมุติฐานที่ได้ตั้งไว้จะคุ้มทุนภายในปีที่ 12 ธุรกิจของพรอสเพคจะคล้าย กับของ WHA TICON หรือ TPARK แต่กลุ่มเป้าหมายของกลุ่มนี้จะเป็นผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งจะ แตกต่างกับกลุ่มเป้าหมายของพรอสเพคที่จะให้ความสำคัญกลับกลุ่มผู้เช่ารายย่อย และมีความ ยืดหยุ่นในเรื่องของพื้นที่ให้เช่า มีทั้งพื้นที่ขนาดใหญ่ ไปจนถึงพื้นที่ขนาดเล็ก 500 ตารางเมตร ด้วย ซึ่งน่าจะแข่งขันกับคู่แข่งได้ ทั้งนี้ประเทศไทยก็ยังเป็นประเทศที่นักลงทุนให้ความสนใจ เข้ามาลงทุน ประกอบกับทำเลที่ตั้งของโครงการฯ อยู่ใกล้กรุงเทพฯ นอกจากนี้ยังมีบริการทั้ง แบบประกอบอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone)

ผู้ถือหุ้น : เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนไปมีทั้งอาคารโรงงาน คลังสินค้าซึ่งเป็นสินทรัพย์ถาวร หากครบกำหนดสัญญาเช่า ทรัพย์สินเหล่านี้จะต้องยกให้แก่เจ้าของที่ดินด้วยหรือไม่ หากเจ้าของที่ดินไม่ต่อสัญญาแล้วนำไปให้ผู้อื่นเช่าจะทำได้หรือไม่ ผลประกอบการจะเป็นอย่างไร และช่วงสิ้นปีที่ผ่านมา Book Value จะอยู่ประมาณ 8 บาทต่อหุ้น แต่นำหุ้นมาแลกในราคา 10 บาท

และประธานฯ ได้มอบหมายให้นายวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) หนึ่งในผู้ถือหุ้นของพรอสเพค และเป็นกรรมการของพรอสเพค เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติม

นายวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์ : - โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ได้รับความสนใจจากบริษัทใหญ่ๆ อย่าง TICON แข่งพื้นที่ของโครงการไปแล้ว 200 ไร่ และมีการเซ็นสัญญาร่วมทุนอีก 150 ไร่ ซึ่งทำเลที่ตั้งในโซนบางนา-ตราด หลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมก็ได้รับความสนใจอย่างมากโดยเฉพาะฝั่งเข้าเมืองพรอสเพคก่อตั้งในปี 2552 นโยบายหลักคือการลงทุน จากคำถามเรื่องการขายทรัพย์สินออกไป ขอชี้แจงว่าเมื่อ 2 ปีที่ผ่านมาเพื่อเป็นการลดภาระหนี้จึงขายออกไปให้กับบุคคลที่ 3 - หากครบกำหนดสัญญาเช่า ทรัพย์สินต้องยกให้กับเจ้าของที่เป็นเรื่องปกติ และก็มีความมั่นใจว่าจะสามารถต่อสัญญาเช่าได้ เนื่องจากเป็นพื้นที่สีม่วงเขตปลอดภาษี จะประกอบธุรกิจต้องมีใบอนุญาตจากส่วนราชการหลายฝ่ายซึ่งพรอสเพคมีอยู่แล้ว เรื่องที่จะนำที่ดินไปให้ผู้เช่ารายอื่นคงไม่มี

- ราคา Book Value ที่ 8.19 บาท ณ 30 มิถุนายน 2558 นั้น เมื่อมีการเซ็นสัญญาร่วมทุนกับ TICON 150 ไร่ ทำให้พรอสเพคมีกำไรประมาณ 200 ล้านบาท ทำให้ Book Value สูงกว่า 10 บาทต่อหุ้น และทางบริษัทก็ได้มีการประเมินราคาจากผู้ประเมินอิสระด้วย

- ในฐานะผู้ถือหุ้นของพรอสเพค การแลกหุ้นกับทาง MK เพราะเชื่อว่าธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่ากำลังเป็นที่นิยมของนักลงทุนต่างประเทศ และเป็นธุรกิจที่กำลังเติบโตขึ้นเรื่อยๆ และทาง MK ก็เป็นบริษัทที่มีศักยภาพทั้งทางด้านบุคลากร และการเงินจึงเป็นการมองแผนงานในระยะยาวมากกว่า

ประธานที่ประชุมฯ : ได้กล่าวเพิ่มเติมว่า ทางบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าพรอสเพคมีการเติบโตขึ้นค่อนข้างชัดเจนเนื่องจากมีสัญญาเช่าอยู่แล้ว และยังได้ร่วมทุนกับ TICON ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจนี้ จึงเห็นว่าการแลกหุ้นในราคา 10 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน สำหรับเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่เมื่อครบกำหนดสัญญาแล้วเจ้าของที่ดินจะต่อสัญญาหรือไม่ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยเช่น เรื่องภาษี เรื่องหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งธุรกิจนี้จำเป็นต้องมีใบอนุญาต ไม่ใช่ใครที่จะสามารถทำได้ง่าย ความเสี่ยงที่จะไม่ต่อสัญญาจึงมีน้อยซึ่งทางคณะกรรมการก็ได้มีการพิจารณาแล้ว

ผู้ถือหุ้น : ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจเช่าคลังสินค้าจะทำธุรกิจร่วมกันอย่างไร และ MK มีความชำนาญในการสร้างบ้านจะยังทำธุรกิจนี้อยู่หรือไม่

ประธานที่ประชุม : - เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นว่าธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและธุรกิจระบบการจัดส่งสินค้ามีขนาดมากในปัจจุบัน เนื่องจากนักลงทุนต่างชาติจำเป็นต้องใช้ แต่ไม่ยอมลงทุนเพราะต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างมากและระยะยาว และปัญหาเรื่องการถือครองที่ดินที่เป็นชาวต่างชาติ จึงเห็นว่าเป็นธุรกิจที่น่าลงทุน ประกอบกับบริษัทต้องการหาธุรกิจที่มีรายได้ประจำเพื่อให้โครงสร้างรายได้มีความเสถียรมากขึ้น จึงเห็นว่าน่าจะทำธุรกิจร่วมกันได้และเมื่อมีการเจรจาแลกหุ้นกับทางพรอสเพค ทางพรอสเพคก็เห็นด้วยไม่ต้องขายหุ้นแต่จะพัฒนาไปด้วยกัน

- บริษัทมีพื้นฐานทางธุรกิจที่ดีอยู่แล้ว ก็ยังคงทำต่อไปเพียงแต่จะต่อยอดธุรกิจให้มีกำไรเพิ่มขึ้นโดยทางใดทำให้โครงสร้างทางการเงินได้ผลตอบแทนสูงก็ควรลงทุน ส่วนโครงสร้างทางธุรกิจก็ต้องมีการปรับปรุงไปเรื่อยๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาด เช่น ตลาดคอนกรีต ในปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูงมากขึ้น

ผู้ถือหุ้น : - ขอรบกวนเหตุผลที่ใช้ฐานกำหนดราคาหุ้น MK ใช้มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 6.15 บาทต่อหุ้น แต่ทางพรอสเพคใช้มูลค่าตามบัญชีปัจจุบันเท่ากับ 10 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นคนละฐานกัน และเมื่อพิจารณาจากงบการเงินย้อนหลังตั้งแต่ปี 2555-2557 การที่นำเงินไปลงทุนในพรอสเพคแล้วอัตราผลตอบแทนจะคุ้มเท่ากับเงินที่ลงทุนไปหรือไม่ จะคุ้มทุนในปีใด ในฐานะนักธุรกิจยอมรับได้หรือไม่

ประธานที่ประชุม : - เหตุผลที่ใช้กำหนดราคาหุ้นของพรอสเพคเป็นมูลค่าตามบัญชีปัจจุบันเนื่องจากดูผลการดำเนินงานในอนาคตซึ่งจะเกิดขึ้นได้จริง เนื่องจากพรอสเพคมีสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นจริง และยังได้เซ็นสัญญากับ TICON อีก อีกทั้งธุรกิจก็เติบโตขึ้นเรื่อยๆ จึงมีความเชื่อมั่นกับการแลกหุ้นในราคานี้ และเห็นว่ายุติธรรมทั้ง 2 ฝ่าย โดยเฉพาะวันนี้หุ้นของบริษัทตกลงมาอยู่ประมาณ 4 บาทกว่า ดึงจะเห็นว่าราคาหุ้นของบริษัท Market Price จะต่ำกว่า Book Value ค่อนข้างมาก ราคาจะอยู่ประมาณ 2-3 บาท มาโดยตลอด แต่มาปรับขึ้นในช่วงต้นปีเนื่องจากมีข่าวการ Takeover เมื่อมีการเปลี่ยนโครงสร้างผู้ถือหุ้นเสร็จราคาก็ลงไป 4-5 บาท และบริษัทก็มีที่ปรึกษาทางการเงิน และยังใช้ผู้ประเมินอิสระที่รับรองโดยตลาดหลักทรัพย์ เพื่อยืนยันว่าได้มีการศึกษาข้อมูลอย่างถ่องแท้แล้ว ซึ่งราคาที่เสนอ 6.15 บาท จึงถือเป็นราคาที่เหมาะสมแล้วตามที่ได้แจ้งไว้ว่าจะคุ้มทุนในปีที่ 12 ฉะนั้นเวลาที่เหลือก็เป็นกำไรแล้ว เมื่อครบกำหนดสัญญาหากไม่ได้รับการต่อสัญญาก็ไม่เสียหายอะไรเนื่องจากคืนทุนมาแล้วเป็นเรื่องปกติของธุรกิจ

- ผลการดำเนินงานของบริษัทตลอดหลายปีที่ผ่านมายอดขายจะอยู่ในระดับ 2,000 ล้านบาท ศักยภาพการเติบโตมีไม่มากนัก ทำให้เห็นแล้วว่าการเติบโตของบริษัทไม่ชัดเจน บริษัทจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้าง หรือต่อยอดธุรกิจ นำทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ทำให้มีรายได้เข้ามา เพื่อให้เกิดการเติบโต แต่ธุรกิจของพรอสเพคเติบโตขึ้นเรื่อยๆ จึงได้มีการพิจารณาแลกหุ้นเพื่อสนองนโยบายต่อยอดธุรกิจ

นางสุธิดา สุริโยตร : ขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า การลงทุนในพรอสเพกต์ทั้งหมด 1,200 ล้านบาท โดยชำระเป็นหุ้นเพิ่มทุน
 กรรมการบริหาร 809,500,023 บาท เป็นเงิน 390,499,977 บาท หากคำนวณตามการบริหารงานของพรอสเพกต์
 ที่จะมีกำไรประมาณปีละ 150 ล้านบาท ซึ่งอาจจะเพิ่มขึ้นเป็น 300 ล้านบาท ในปีต่อไป
 หากก่อสร้างแล้วเสร็จ เมื่อทอนกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันอัตราผลตอบแทนจะอยู่ประมาณ
 10-13% คำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ย 7.25% ซึ่งหากพรอสเพกต์มีผู้ถือหุ้นที่แข็งแกร่งอย่าง
 บริษัทอาจหาแหล่งเงินลงทุนที่ให้กู้โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่านี้ได้อีก ก็จะสามารถคืน
 ทุนได้เร็วขึ้น

หลังจากนั้น ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามต่อไปแล้ว ประธานฯ จึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

ก่อนการลงมติในวาระนี้ เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า การลงมติในวาระนี้ จะต้องได้รับ
 อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมี
 สิทธิออกเสียงลงคะแนน นอกจากนี้ ได้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จนทำให้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้ง
 ด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 267 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 440,916,445 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51.25 ของ
 จำนวนหุ้นทั้งหมด

มติที่ประชุม : หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท พรอสเพกต์
 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่บริษัท ได้
 จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว ด้วยคะแนนเสียงข้างมากเกินกว่าสามในสี่ของจำนวน
 เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียง
อนุมัติ	349,360,413	79.24
ไม่อนุมัติ	85,020,512	19.28
งดออกเสียง	6,535,520	1.48
รวม	440,916,445	100.00

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท

ข้อ 4. เกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียน

ประธานฯ มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

เลขานุการที่ประชุมชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนในพรอสเพกต์
 โดยการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในพรอสเพกต์จากผู้ถือหุ้นเดิมของพรอสเพกต์ ซึ่งบริษัทจะชำระราคาซื้อหุ้นดังกล่าว

ด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 131,626,020 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ตามรายละเอียดในวาระที่ผ่านมา บริษัทจึงจำเป็นต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการเข้าทำรายการดังกล่าว ในขณะที่บริษัทยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายเหลืออยู่จำนวน 932,691 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ซึ่งตามบทบัญญัติมาตรา 136 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทมหาชนจำกัดจากจำนวนที่จดทะเบียนไว้แล้วโดยการออกหุ้นใหม่เพิ่มขึ้นจะกระทำได้เมื่อหุ้นทั้งหมดของบริษัทได้ออกจำหน่ายและได้รับชำระเงินค่าหุ้นครบถ้วนแล้ว ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ คณะกรรมการบริษัทจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 861,316,848.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 860,384,157.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 860,384,157 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 932,691 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 932,691.- บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทให้เป็นดังนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	860,384,157 บาท
แบ่งออกเป็น	860,384,157 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	1 บาท

โดยแยกออกเป็น

หุ้นสามัญ	860,384,157 หุ้น
หุ้นบุริมสิทธิ	--- หุ้น

ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถาม ประธานฯ จึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

ก่อนการลงมติในวาระนี้ เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า การลงมติในวาระนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม: หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4. เกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอด้วยคะแนนเสียงข้างมากเกินกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติดีที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
อนุมัติ	400,205,713	90.77
ไม่อนุมัติ	39,810,512	9.03
งดออกเสียง	900,220	0.20
รวม	440,916,445	100.00

**วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ
ของบริษัทข้อ 4. เกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน**

ประธานฯ มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา เลขานุการที่ประชุมชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากบริษัทจะต้องเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออก หุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญทั้งหมดในพ羅斯เพคให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของพ羅斯เพค ตามรายละเอียดในวาระที่ 2 คณะกรรมการบริษัทจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการเพิ่มทุน จดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 860,384,157.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 992,010,177.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 131,626,020.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 131,626,020 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับ การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทให้เป็นดังนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	992,010,177 บาท
แบ่งออกเป็น	992,010,177 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	1 บาท

โดยแยกออกเป็น

หุ้นสามัญ	992,010,177 หุ้น
หุ้นบริมสิทธิ	--- หุ้น

ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถาม ประธานฯ จึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

ก่อนการลงมติในวาระนี้ เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า การลงมติในวาระนี้ จะต้องได้รับ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม: หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการ แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4. เกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดตามที่ เสนอด้วยคะแนนเสียงข้างมากเกินกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมี สิทธิ ออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียง
อนุมัติ	356,495,813	80.853
ไม่อนุมัติ	83,520,912	18.943
งดออกเสียง	899,720	0.204
รวม	440,916,445	100.00

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ประธานฯ มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมเป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

เลขานุการที่ประชุมชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4. เกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน ตามรายละเอียดในวาระที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทจึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 131,626,020 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท เพื่อชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญпрос펙ตส่วนหนึ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของпрос펙ตที่ตกลงขายหุ้นสามัญทั้งหมดในпрос펙ตที่ตนถืออยู่ให้แก่บริษัท โดยกำหนดมูลค่าหรือราคาหุ้นสามัญของบริษัทไว้ที่หุ้นละ 6.15 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง โดยราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 คือ ระหว่างวันที่ 28 พฤษภาคม 2558 ถึงวันที่ 18 มิถุนายน 2558 เท่ากับ 6.2032 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก www.setsmart.com) ทั้งนี้ ราคาร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทที่ 6.2032 บาท เท่ากับ 5.58288 บาท โดยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 131,626,020 หุ้น จะจัดสรรเพื่อชำระราคาซื้อขายหุ้นสามัญпрос펙ตให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของпрос펙ตที่ตกลงขายหุ้นสามัญпрос펙ตให้แก่บริษัทจำนวน 80,950,002 หุ้น

ทั้งนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เช่น (1) การกำหนดข้อกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (2) การเข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการต่าง ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว และ (3) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถาม ประธานฯ จึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

มติที่ประชุม : หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียง
อนุมัติ	358,493,713	81.31
ไม่อนุมัติ	81,523,012	18.49
งดออกเสียง	899,720	0.20
รวม	440,916,445	100.00

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็นดังนี้

- ผู้ถือหุ้น** : ทราบว่าบริษัทขายที่ดินไปแล้วหลายแปลง รวมทั้งแปลงที่อยู่บริเวณถนนตึก และมีแนวโน้มที่จะขายสนามกอล์ฟด้วยจริงหรือไม่
- ประธานที่ประชุม** : - ขอชี้แจงว่าเหตุผลที่ขายที่ดินบริเวณถนนตึก เนื่องจากที่ดินดังกล่าวบริษัทดำเนินโครงการคอนโดอิกซ์ซึ่งกำลังเปิดขายอยู่ และบริเวณเดียวกับโครงการก็มีที่ดินเปล่าอยู่ด้วย แต่ผลการขายคอนโดฯ ของบริษัทไม่ประสบความสำเร็จมียอดขายน้อย พิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินเปล่าที่อยู่ติดกันซึ่งมีศักยภาพที่ต่อยกกว่าก็คงเป็นเรื่องยากกว่าหากจะลงทุนทำโครงการอีก เมื่อขายที่ดินไปแล้วได้กำไรที่ดีกว่าก็น่าจะขายออกไป เพื่อนำเงินมาลงทุนทำโครงการแก้ไขประสบความสำเร็จแทน สำหรับที่ดินเปล่าที่ขายไปส่วนใหญ่เป็นที่ดินในต่างจังหวัดคือ อยุรยา และกาญจนบุรี
- ส่วนสนามกอล์ฟชวนชื่นได้เข้าไปศึกษาดูแล้ว เห็นว่าเป็นสนามที่ดีแต่ขาดการดูแลรักษาเท่าที่ควร จึงมีแผนที่จะพัฒนาปรับปรุงให้ดูสวยงาม ความเป็นอินเตอร์มากขึ้น ดังนั้นจึงยังไม่อยู่ในแผนที่จะขายในตอนนี
- ผู้ถือหุ้น** : เมื่อเปรียบเทียบผลประกอบการในครึ่งปีแรกของปี 2557 มีกำไร 0.14 บาทต่อหุ้น แต่ลดลงมากในปีนี้จึงขอทราบว่ามีสาเหตุมาจากอะไร และเนื่องจากในปี 2557 มีการจ่ายเงินปันผล 2 ครั้ง รวมจ่ายทั้งสิ้น 0.35 บาทต่อหุ้น จึงอยากทราบว่าในปี 2558 จะมีแนวทางในการจ่ายเงินปันผลเป็นอย่างไร จะเหมือนกับปีที่ผ่านมาหรือไม่
- นางสุธิดา สุริโยตร กรรมการบริหาร** : เรื่องผลการดำเนินงานในครึ่งปีแรกของปี 2558 ตามที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2557 จะเห็นว่ารายได้จากการขายลดลง 134 ล้านบาท และกำไรสุทธิลดลง 87 ล้านบาท ซึ่งจะขอชี้แจงดังนี้
- โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมีทั้งหมด 18 โครงการ โดยกระจายไปตามโซนต่างๆ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล นอกจากนี้ยังมีโครงการที่จะดำเนินการต่อไปในอนาคตอีก 3 โครงการ
- ยอดขายในครึ่งปีแรกของปี 2558 เท่ากับ 1,124 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.9% เมื่อเปรียบเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2557 แต่เนื่องจากยอดขายที่สามารถรับรู้รายได้ในทางบัญชีจะต้องโอนกรรมสิทธิ์แล้ว แต่ยอดขายส่วนใหญ่เกิดในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 ทำให้โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ไม่ทัน แต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะยึดถือที่ยอดขาย Presale มากกว่า ซึ่งอาจจะไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับยอดขายทางบัญชี

- หลายปีที่ผ่านมาบริษัทมียอดขายอยู่ในระดับ 2,000 ล้านบาท แต่ในปี 2558 นี้ ครึ่งปีแรกมียอดขาย Presale อยู่ที่ 1,130 ล้านบาท
 - ยอดขาย Presale ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วในครึ่งปีแรกเท่ากับ 732.8 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ในครึ่งปีหลังอีก 733.2 ล้านบาท และยังมียอดขาย Presale ที่เป็นคอนโดฯ อีก 315 ล้านบาท ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2559 และได้มีการประมาณการยอดขายระหว่างเดือน ส.ค.- ธ.ค. ไว้ที่ 120 ล้านบาทต่อเดือนรวมห้าเดือน 600 ล้านบาท ดังนั้นประมาณการรับรู้รายได้ของปี 2558 อยู่ที่ 2,066 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา อัตราส่วนกำไรขั้นต้น 35% และได้มีการขายที่ดินไปบางส่วนซึ่งได้กำไร 10-30% ขึ้นอยู่กับทำเลของที่ดิน นอกจากนี้หากได้รับการอนุมัติให้เข้าลงทุนในพอสเพลค คาดว่าในไตรมาสที่ 4 จะมีรายรับแสดงในงบการเงินรวมเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 100 ล้านบาท
 - โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาพร้อมขายในปี 2558 จำนวน 329 ยูนิต มูลค่า 1,822 ล้านบาท เป็นบ้านสร้างเสร็จแล้ว 114 ยูนิต มูลค่า 631 ล้านบาท และบ้านที่จะสร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันภายในปีนี้ 215 ยูนิต มูลค่า 1,190 ล้านบาท จะเห็นว่ายอดขาย Presale ที่ประมาณการไว้ 600 ล้านบาท คิดเป็น 30% ของสินค้าที่มีพร้อมขายเท่านั้นเอง จึงมีความเป็นไปได้สูงที่เราจะทำยอดขายได้ตามแผนที่วางไว้ นอกจากนี้แล้วยังมีบ้านที่รอขายในอนาคตซึ่งอยู่ในแผนงานอีก 891 ยูนิต มูลค่า 4,135 ล้านบาท จะเห็นว่าบริษัทมีสินค้าพร้อมขายและสินค้าที่สร้างเสร็จเพื่อขายอีกในอนาคตรวมกันมีมูลค่าประมาณ 6,000 ล้านบาท ทั้งนี้ยังไม่รวมแผนงานในอนาคตที่จะต้องเพิ่มเพิ่มขึ้นอีก
- ทั้งหมดนี้เป็นข้อมูลที่จะยืนยันให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าบริษัทยังมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยที่ไม่ได้มีการปรับลดแต่อย่างใด เพียงแต่ต้องการจะเพิ่มรายได้จากธุรกิจอื่น ที่จะสามารถสร้างรายได้ให้สม่ำเสมอ และช่วยลดความผันผวนของรายได้และจะเพิ่มผลตอบแทนแก่บริษัทในระยะยาวต่อไป

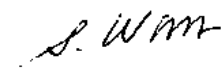
ประธานที่ประชุม : การพิจารณาเรื่องการจ่ายเงินปันผล เนื่องจากในปัจจุบันนี้มีปัจจัยหลายอย่าง เช่น ผลประกอบการในครึ่งปีแรกลดลงมาก และภาวะเศรษฐกิจผันผวน จึงขอรับไว้พิจารณาเมื่อปัจจัยต่างๆ เหมาะสม

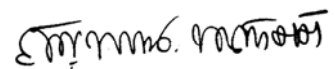
- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมจากที่กล่าวมา

ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่มีเรื่องอื่นใดเสนอเพิ่มเติมเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา และในวาระนี้ไม่มีเรื่องใดที่เสนอเพื่อขอให้ที่ประชุมลงมติแต่อย่างใด

ประธานฯ ที่ประชุม จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทุกท่าน หากมีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม สามารถเสนอเพิ่มเติมเข้ามาได้ที่ www.mk.co.th หรือทางโทรสาร 02-2166619 และกล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 16.55 น.

ลงชื่อ..........ประธานที่ประชุม
(นายสุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์)

ลงชื่อ..........เลขานุการที่ประชุม
(นายณัฐพล นนทจิตต์)