

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 35/2557

วันจันทร์ที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2557

ณ ห้องวิกเตอร์ 2-3 วิกเตอร์คลับ ชั้น 8 ปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เริ่มประชุมเวลา 9.30 น.

นางสาวพณีย์ ชนวนานิช ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม

ประธานที่ประชุมกล่าวต้อนรับและขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ได้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ในครั้งนี้ โดยมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 181 ราย รวมจำนวนหุ้น 2,743,690 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.1435 และมีผู้มอบฉันทะ จำนวน 168 ราย รวมจำนวนหุ้น 1,348,992,287 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 70.5567 จำนวนผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 349 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้น 1,351,735,977 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 70.7002 ซึ่งมีจำนวนผู้ถือหุ้นเกินกว่า 25 รายและมีจำนวนหุ้นรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายทั้งหมดของบริษัทฯ ถือว่าครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ และตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 103 จึงขอเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 35/2557 โดยก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ขอแนะนำกรรมการของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมการประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวพณีย์	ชนวนานิช	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2. นายฐาปน	สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ
3. นายปณต	สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายสุวิทย์	จินดาสงวน	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
5. นายณรรัตน์	ลิ้มนรรัตน์	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล
6. นายสิทธิชัย	ชัยเกรียงไกร	กรรมการ/กรรมการบริหาร
7. นายธนพล	ศิริธนะชัย	กรรมการ/กรรมการบริหาร
8. นายวรวรรต	ศรีสอ้าน	กรรมการ/กรรมการบริหาร/กรรมการผู้จัดการใหญ่

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

1. นายสืบสกุล	ประเสริฐ	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหาร
2. นายทรงพล	รัตนสุวรรณ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ
3. นายสิทธิชัย	เสรีพัฒนะพล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงิน และบัญชี
4. นายเนรมิต	สร้างเอี่ยม	กรรมการผู้จัดการบริษัท แกรนด์ ยูนิดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
5. นายวิชัย	มหัศจรรย์กุล	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคา

- | | | |
|----------------|-------------|--|
| 1. นายพัชร | เนตรสุวรรณ | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัท แคปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด |
| 2. นางสาวจิรยง | อนุমানราชชน | ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด |
| 3. นายวิเศษ | นัยตุม | ผู้ประเมินราคา จากบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด |

ผู้สอบบัญชี

- | | | |
|-------------------|--------------|--|
| 1. นายนิรันดร์ | ลีลาเมธวัฒน์ | ตัวแทนจากบริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |
| 2. นางสาวนิตยา | เชษฐโชติรส | ตัวแทนจากบริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |
| 3. นางสาววิภาวรรณ | ปัทวันวิเวก | ตัวแทนจากบริษัท สำนักงาน เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |

ที่ปรึกษากฎหมาย

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. นางสาวเยาวโรจน์ กลิ่นบุญ | ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท วีระวงศ์, ชินวัตรและเพียงพนอ จำกัด |
| 2. นายเนรมิตร ตรงพร้อมสุข | ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท ดีเอ็น 36 จำกัด |

เป็นผู้ทำหน้าที่สังเกตการณ์และตรวจสอบ (inspector) ให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใสถูกต้องตามกฎหมาย และตามข้อบังคับของบริษัท ตามหลักเกณฑ์ของการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน

ประธานที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมถึงการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสนอวาระการประชุมสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด โดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระการประชุมและบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท

ประธานขอให้คุณวรวรต ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ ซึ่งแจ้งวิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระให้กับผู้ถือหุ้นได้ทราบ

คุณวรวรต ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ ซึ่งแจ้งขั้นตอนของการประชุม ทั้งในส่วนของการลงคะแนนเสียง การนับคะแนนเสียงและสิทธิของท่านผู้ถือหุ้นในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- การประชุมและการลงคะแนนเสียงจะดำเนินไปโดยเรียงลำดับวาระการประชุมตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งสิ้น 9 วาระ
- วิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียงแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมทราบ หากในวาระใดที่ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วยหรือประสงค์ออกเสียง บริษัทฯ จะขอสรุปวาระนั้น ๆ ว่า ผู้ถือหุ้นทุกท่านมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติ แต่ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะออกเสียง ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นกาเครื่องหมาย

กากบาทลงในช่องไม่เห็นด้วย หรือกาเครื่องหมายกากบาทลงในช่องงดออกเสียงของบัตรลงคะแนนที่ได้แจกให้ และยกมือขึ้นเพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ไปเก็บบัตรเพื่อนำมานับคะแนน สำหรับท่านผู้ถือหุ้นที่เห็นด้วย หรือไม่ งดออกเสียงจะถือว่าอนุมัติ ยกเว้นในวาระที่ 2 ซึ่งเป็นการรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2556 จะเป็นการรับทราบวาระเท่านั้น ไม่มีการออกเสียงลงมติ

- นอกจากนี้ ในวาระที่ 5 ซึ่งพิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2557 ขอให้ที่ประชุมพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล เพื่อความโปร่งใส โดยใช้หลักเกณฑ์การออกเสียงลงคะแนนเหมือนเช่นดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหุ้นรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดห้ามออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว ยกเว้นในวาระแต่งตั้งกรรมการ การลงคะแนนเสียงให้ 1 หุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงได้ 1 คะแนนเสียง ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นไม่สามารถทำการแยกการลงคะแนนเสียงได้
- ผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์หรือมีความจำเป็นต้องกลับก่อนการประชุมครั้งนี้สิ้นสุด ให้ผู้ถือหุ้นแจ้งชื่อให้เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนด้านหน้ารับทราบ เพื่อเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการปรับข้อมูลจำนวนหุ้นและจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมในวาระส่วนที่เหลือให้ถูกต้องต่อไป
- สำหรับการนับคะแนนเสียงในที่ประชุม จะนับตามวาระการประชุมทีละวาระ ตามใบลงคะแนนที่ท่านได้ส่งมอบให้กับเจ้าหน้าที่ เพื่อนำไปประมวลผลรวมกับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. หรือ แบบ ค. ซึ่งผู้รับมอบฉันทะดังกล่าวได้นำส่งให้กับเจ้าหน้าที่บันทึกคะแนนไว้แล้ว โดยจะนำคะแนนเสียงของท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและทั้งงดออกเสียงหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมดของที่ประชุมในแต่ละวาระ และเพื่อไม่ให้ที่ประชุมต้องรอผลการลงคะแนนของวาระการประชุมที่ทำการพิจารณา จึงจะขอดำเนินการเพื่อพิจารณาในวาระการประชุมถัดไป เมื่อพิจารณาในวาระการประชุมถัดไปเสร็จแล้ว จะย้อนกลับมาแจ้งผลของการลงคะแนนของวาระการประชุมก่อนหน้านี้
- สำหรับท่านผู้ถือหุ้นท่านใดที่มาภายหลังการประชุมเริ่มขึ้นแล้ว ท่านยังคงมีสิทธิเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนของท่านได้นับตั้งแต่ระเบียบวาระที่ท่านได้เข้าร่วมประชมนั้นๆ เป็นต้นไป

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 34/2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันอังคารที่ 23 เมษายน 2556

ประธานที่ประชุม ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 34/2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันอังคารที่ 23 เมษายน 2556 และได้มีการจัดทำรายงานการประชุมส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท (www.univentures.co.th) แล้ว โดยมีรายละเอียดตามสำเนาการประชุมปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งแล้ว ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 34/2556 ได้บันทึกไว้ถูกต้องแล้ว เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

ประธานได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระนี้ต้องการเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและซักถามคำถามเกี่ยวกับวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นคนใดทักท้วงหรือขอให้แก้ไขรายงานการประชุมเป็นอย่างอื่น

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 34/2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันอังคารที่ 23 เมษายน 2556 ตามที่เสนอ ด้วยเสียงข้างมาก ดังนี้

เห็นด้วย	472	ราย	จำนวน	1,364,766,247	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99985
ไม่เห็นด้วย	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
งดออกเสียง	1	ราย	จำนวน	2,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00015
จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,364,768,247 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน							

วาระที่ 2 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯในรอบปี 2556

ประธานที่ประชุม ได้มอบหมายให้คุณวรวรรต ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2556 ที่ผ่านมา ตามรายละเอียดในรายงานประจำปี 2556 ในรูปของแผ่น CD-Rom ซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมครั้งนี้

คุณวรวรรต ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบถึง สถานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เปรียบเทียบกับวันเดียวกันในปี 2555 สำหรับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 20,861 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 702 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 11,553 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 1,393 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นจาก 1.13 เท่าในปีก่อนมาอยู่ที่ 1.24 เท่า โดยสินทรัพย์รวมและหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายทางการเงินควบคุมดูแลอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมคือไม่เกิน 1.5 เท่า ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมบริษัท อยู่ที่ 6,855 ล้านบาท ลดลง 288 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 และมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น 4.87 บาทต่อหุ้น ลดลงจากปี 2555 ที่ 5.21 บาทต่อหุ้น

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่ารวม 6,083.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 38 เมื่อหักต้นทุนขาย บริการและให้เช่า 4,823.7 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 1,259.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 หรือมีอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 21 ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2555 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนทางการเงินและภาษีในปี 2556 เท่ากับ 1,430.8 ล้านบาท สำหรับกำไรสำหรับปี 2556 มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมทั้งสิ้น 6.7 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน 394.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 98

ส่วนของกำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทปี 2556 มีกำไรเท่ากับ 175.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 74.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 29 โดยคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.092 บาท ลดลงจากปีก่อน 0.22 บาทต่อหุ้น หรือร้อยละ 71 โดยสาเหตุของการลดลงของกำไรสุทธิในปี 2556 เป็นผลส่วนใหญ่มาจากการรับรู้ผลกำไรทางบัญชีจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน 169 ล้านบาทในปี 2555 ซึ่งถือเป็นรายการที่เกิดขึ้นเฉพาะในปี 2555 เท่านั้น

ส่วนของกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จากการดำเนินงานปกติ เพิ่มขึ้นจาก 80 ล้านบาท ในปี 2555 เป็น 175 ล้านบาท ในปี 2556 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 119

ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จำแนกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

- ธุรกิจขายและให้เช่าสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 มีรายได้รวม 4,946 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,564 ล้านบาท หรือร้อยละ 46 โดยมาจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 3,745 ล้านบาท และมาจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 1,201 ล้านบาท โดยรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในส่วนของโครงการแนวสูงเท่ากับ 3,183 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83 และมีรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในส่วนของโครงการแนวราบเท่ากับ 562 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 17
- สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า รายได้มาจากอาคารกลุ่มแผ่นดินทอง จำนวน 947 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79 และมาจากอาคารปาร์ควินเจอร์ อีโคเพล็กซ์จำนวน 254 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 21 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารเต็ม 100 % และสามารถทำค่าเช่าสูงสุดถึง 1,000 บาทต่อตารางเมตร
- ธุรกิจพลังงานกังหันแก๊ส มีรายได้จากการขายรวม 1,057 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 95 ล้านบาท หรือร้อยละ 10 โดยมีปริมาณยอดขายอยู่ที่ 16,727 ตัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 14 โดยราคาสังกะสิเฉลี่ยในปี 2556 เท่ากับ 1,906 USD/ตัน ลดลงจากปีก่อน ที่ 1,948 USD/ตัน หรือร้อยละ 2 และบริษัทฯ ได้ใช้อัตราค่าลังการผลิตเต็มที่ระดับ 18,000 ตัน/ปี ส่งผลให้บริษัทมีส่วนยอดขายในตลาดต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 169 ล้านบาท สูงขึ้นจากปีก่อนที่ 110 ล้านบาทหรือร้อยละ 54 ทั้งนี้ บริษัทได้มุ่งเน้นการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งผลิตภัณฑ์ใหม่นี้จะช่วยให้เพิ่มรายได้ให้กับบริษัทอีกหนึ่งช่องทาง

คุณวรวรรต ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ ได้รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทย่อให้ที่ประชุมทราบดังนี้

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ในปี 2556 บริษัทแกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GUD) ได้โอนห้องชุดให้แก่ลูกค้า 4 โครงการ ได้แก่

- โครงการ ยูนิตี้ 2 @ บางซื่อ สเตชั่น มีจำนวนรวม 645 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,005 ล้านบาท มีการโอนหมดแล้ว 100%
- โครงการ ยูนิตี้ 3 ประชาชื่น บางซื่อ มีจำนวนรวม 745 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,575 ล้านบาท
- โครงการ ยูนิตี้ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ มีจำนวนรวม 676 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,719 ล้านบาท
- โครงการ คอนโด ยู @ หัวหมาก สเตชั่น มีจำนวนรวม 408 ยูนิต มูลค่าโครงการ 675 ล้านบาท

นอกจากนี้ ทางบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในปี 2556 จำนวน 3 โครงการ มีมูลค่ารวม 3,543 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการ

- โครงการ ยูนิตี้ 2 @ หัวหมาก สเตชั่น เปิดการขายตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1 มีจำนวนรวม 408 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 1,852 ล้านบาท
- โครงการคอนโด ยู วิวาดี-ลาดพร้าว เปิดขายช่วงไตรมาสที่ 3 มีจำนวนรวม 362 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 911 ล้านบาท
- โครงการคอนโด ยู แคมปัส รังสิต-เมืองเอก เปิดขายช่วงไตรมาสที่ 4 มีจำนวนรวม 448 ยูนิต มูลค่ารวมโครงการ 780 ล้านบาท

บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด

ในปี 2556 บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (LRK) มีรายได้จากอาคารปาร์กเวนเซอร์ 254 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยปัจจุบันบริษัทมีอัตราการเช่าพื้นที่เต็มร้อยละ 100 และสามารถทำค่าเช่าสูงสุดถึง 1,000 บาทต่อตารางเมตร

ทั้งนี้จากความมุ่งมั่นและทุ่มเทในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงาน ส่งผลให้บริษัทได้รับรางวัลดีเด่น 2 รางวัล ด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงานอาคารเขียว และ อาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงานอาคารใหม่ (Thailand Energy Awards 2013) และรางวัลรองชนะเลิศอันดับ 1 จากการประกวดผลงานด้านการอนุรักษ์พลังงานและพลังงานทดแทนระดับภูมิภาคอาเซียน (ASEAN Energy Awards 2013) ทำให้บริษัทได้รับการยอมรับทั้งในด้านการพัฒนาอาคาร บริหารจัดการอาคาร และดำเนินการประหยัดพลังงาน เท้าเทียมอาคารสำนักงานระดับสากล

บริษัท ไทย - โลชาท จำกัด

สำหรับบริษัท ไทย-โลชาท จำกัด (TL) เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายผงสังกะสีออกไซด์ ซึ่งเป็นส่วนประกอบหลักของของผลิตภัณฑ์ในอุตสาหกรรมต่างๆ เช่น ขากรถยนต์ รองเท้า อาหารสัตว์ ผลิตภัณฑ์ที่ทำจากแก้วและเซรามิก เป็นต้น

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากสังกะสีออกไซด์ 1,057 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาคิดเป็นร้อยละ 10 โดยมีปริมาณยอดขายที่ 16,727 ตัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 14 โดยบริษัทได้ใช้วัตถุดิบกำลังการผลิตเต็มที่ที่ระดับ 18,000 ตัน/ปี ทั้งนี้ราคาสังกะสีเฉลี่ยในปี 2556 เท่ากับ 1,906 USD/ตัน ลดลงจากปีก่อน ที่ 1,948 USD/ตัน หรือร้อยละ 2

ทั้งนี้บริษัทมีส่วนยอดขายในตลาดต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 169 ล้านบาท สูงขึ้นจากปีก่อนที่ 110 ล้านบาทหรือร้อยละ 54 และบริษัทได้มุ่งเน้นการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งผลิตภัณฑ์ใหม่นี้จะช่วยให้เพิ่มรายได้ให้กับบริษัทอีกหนึ่งช่องทาง

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 58.98 สามารถพิจารณาตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

1. โครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์

ซึ่งในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอาคารสูงเชิงพาณิชย์ ประมาณ 921 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

- อาคารสำนักงาน ได้แก่ อาคารสาทร แสควร์ อาคารโกลเด้นแลนด์ บิวคิง และ โครงการ เอฟวายไอ เซ็นเตอร์
- โรงแรม และ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ได้แก่ โรงแรม ดับบลิว แวงคอก โครงการ เมย์แฟร์ แมริออท โครงการ ดิ แอสคอต สาทร แวงคอก และโครงการ สกาย วิลล่าส์

2. โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ประมาณ 622 ล้านบาท ซึ่งมาจาก

- โครงการ โกลเด้น เซอร์วิส
- โครงการ โกลเด้น เลเจนด์
- โครงการ โกลเด้น นครา
- โครงการ แกรนด์ โมนาโก
- โครงการ โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์

ทั้งนี้เมื่อรวมกับรายได้อื่นๆ แล้ว บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีผลประกอบการในปี 2556 เป็นรายได้รวม 1,594 ล้านบาท

จากนั้นคุณวรวรรต ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบถึงผลการประเมินและการจัดอันดับของบริษัทฯ ในปี 2556 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- การจัดอันดับความน่าเชื่อถือองค์กร โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด บริษัทฯ ได้ระดับ "BBB" /Stable เช่นเดียวกับปีก่อน
- การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน บริษัทได้รับคะแนนร้อยละ 90 สูงกว่า ปีก่อนที่ได้รับคะแนนร้อยละ 87 และสูงกว่าค่าเฉลี่ยของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โดยรวมที่คะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 78
- การจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี บริษัทได้คะแนนการประเมินร้อยละ 100 เป็นปีที่ 3 ต่อเนื่องจาก ปี 2556

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการสอบถามในวาระนี้ และมีคำถามและคำตอบโดยสรุป ดังต่อไปนี้

คุณสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง สอบถามถึงมูลค่าการลงทุนของอาคารปาร์กเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งหากดูจากรายงานการประชุมในการประชุมคราวที่ผ่านมา ท่านประธานได้ตอบว่าประมาณ 5,000 ล้านบาท ส่วนพื้นที่ส่วนโรงแรมทั้งหมด 25,165 ตารางเมตรเป็นรายได้ของบริษัทฯ แต่ละปีหรือไม่ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานเป็นของบริษัทหรือไม่ และสอบถามถึงรายได้ และกำไรสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับของอาคารปาร์กเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ ตลอดจนพื้นที่ในส่วนโรงแรมที่ได้ให้บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท เช่า

คุณวรวรรต ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ ได้ชี้แจงว่า มูลค่าการลงทุนของอาคารปาร์กเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ ประมาณ 5,000 ล้านบาท (เป็นเงินลงทุนส่วนของบริษัทประมาณ 3,000 ล้านบาท และของผู้เช่าส่วนโรงแรมประมาณ 2,000 ล้านบาท) รายได้ส่วนหนึ่งเกิดจากการให้บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เช่าซึ่งอาคารปาร์กเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ แบ่งย่อยเป็นพื้นที่สำนักงาน ซึ่งปัจจุบันปล่อยให้เช่าร้อยละ 100 ค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 845 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ มีผู้เช่าบางรายที่เข้ามาในช่วงท้ายๆ ทำให้ทำรายได้จากการเช่าสูงถึง 1,000 บาทต่อตารางเมตร

คุณสุวิทย์ เล่าหะพลพัฒนาผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่าจากการลงทุนสุทธิ 5,000 ล้านบาท บริษัทมีกำไรสุทธิจากการลงทุนเท่าไร ความคุ้มค่าในการลงทุนในโครงการดังกล่าวเป็นอย่างไร

คุณปณต สิริวัฒนภักดี ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่าโครงการนี้เป็นโครงการพัฒนาที่สัดส่วนการจัดสรรพื้นที่ของโครงการได้ถูกกำหนดไว้ตั้งแต่เริ่มโครงการ โดยกำหนดให้สร้างเป็นอาคารระดับห้าดาว มีโรงแรมที่มี Chain ระดับนานาชาติเข้ามาบริหาร ผลตอบแทนของโครงการเป็นไปตามที่คณะกรรมการอนุมัติ และอยู่ในกรอบที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ และผลตอบแทนที่ได้รับยังอยู่ในเกณฑ์ที่กรรมการไม่มีความกังวลแต่อย่างใด โดยโครงการนี้เป็นการสร้างชื่อให้กับบริษัทฯ ในการเข้ามาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มรูปแบบ โดยคุณปณต สิริวัฒนภักดี ขอให้คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนะพล ได้ชี้แจงถึงฐานะการเงินของ อาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ เพิ่มเติม

คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนะพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงินและบัญชี ได้ชี้แจงถึงฐานะการเงินของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งมีรายได้ทั้งสิ้น 357 ล้านบาท ต้นทุนอยู่ที่ 200 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 157 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ด้านการตลาดและด้านการบริหารทั้งหมด 48 ล้านบาท ต้นทุนดอกเบี้ย 87 ล้านบาท ซึ่งทั้งหมดทำให้บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด มีกำไรในปี 2556 ทั้งหมด 21 ล้านบาท

คุณวิภา สุวนิชย์ (อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย) สอบถามถึงจุดคุ้มทุนในการสร้างอาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ เนื่องจากบริษัทมีกำไร 21 ล้านบาทต่อปี แคลงทุน 5,000 ล้านบาท

คุณนรรัตน์ ลิ้มนรรัตน์ กรรมการอิสระและประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล ชี้แจงว่ามูลค่าการลงทุนของอาคาร ปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ประมาณ 5,000 ล้านบาท เป็นต้นทุนในส่วนโรงแรมประมาณ 1,400 ล้านบาท เพื่อเป็นการลดการกู้เงินในส่วนนี้ทางบริษัทฯ จึงให้บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลล์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัดเช่าพื้นที่ ส่วนอีกประมาณ 3,600 ล้านบาทเป็นส่วนตัวตึกปาร์คเวนเจอร์ ส่วนคำถามเรื่องการลงทุนสร้างอาคารนี้คุ้มทุนหรือไม่ นั้น อาคารมีรายได้ทั้งสิ้น 357 ล้านบาท ที่เหลือกำไร 21 ล้านบาทเพราะต้องหักค่าเสื่อมราคาซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักของอาคาร และมีใช้เงินที่ต้องจ่ายไปจริงๆ โดยกำไรก่อนหักค่าเสื่อมราคาอยู่ที่ประมาณ 200 ล้านบาท ที่เป็นกระแสเงินสดที่ได้ต่อปี

คุณสุวิทย์ เล่าหะพลพัฒนา(ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่า รายได้ของบริษัทจากส่วนของโรงแรมที่ให้ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลล์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เข้าไปในราคา 1,300 ล้านบาท หรือตารางเมตรละ 53,000 บาท นั้นเป็นการจ่ายเพียงครั้งเดียวตลอด 30 ปี ยังไม่รวมถึงค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่นๆอีก ซึ่งน่าจะเป็นการประเมินราคาค่าเช่าที่ต่ำไป

คุณปณต สิริวัฒนภักดี ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า การปล่อยพื้นที่ให้เช่าแก่ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลล์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่จะต้องพัฒนาให้เป็นโรงแรมห้าดาว ดังนั้นการที่บริษัทฯ ให้ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลล์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เช่าจึงเป็นการลดความเสี่ยงให้กับบริษัทฯ ส่วนพื้นที่ส่วนกลางและค่าใช้จ่ายต่างๆของโรงแรมจะเป็นไปตามสัดส่วนของการใช้สอย

คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนะพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงินและบัญชี ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในปีที่ผ่านมาบริษัทมีกระแสเงินสดรับของโครงการอาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ รวม 178 ล้านบาท และมีทิศทางที่จะได้รับเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

โครงการนี้รับเงินกู้จากธนาคาร 1,650 ล้านบาท ถ้าเทียบสัดส่วนการลงทุนกับผลตอบแทนที่ได้รับ คาดว่าภายในระยะเวลา 10 ปี จะสามารถคืนทุนได้ และ IRR ของโครงการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

คุณบุษกร งามพสุธาคล (ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง) สอบถามว่า ค่าเช่าพื้นที่ส่วนโรงแรมที่ให้กับบริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลล์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เช่าเป็นราคาที่สมเหตุสมผลหรือไม่ มีผลประโยชน์ทับซ้อนหรือไม่ และได้มีการเปรียบเทียบราคากับบริษัทอื่นๆที่เสนอหรือไม่

คุณปณต สิริวัฒนภักดี ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า ราคา 53,000 บาทต่อตารางเมตร ที่ได้ปล่อยให้กับบริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลล์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เป็นตัวเลขที่มีกำไรของบริษัทฯ จากการพัฒนาและเป็นราคาที่ผ่านคณะกรรมการการตรวจสอบในประเด็นเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และเป็นผลตอบแทนที่มองเห็นถึงความคุ้มค่าของโครงการในภาพรวม และได้มีการเปรียบเทียบราคาแล้วแต่บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลล์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัดให้ราคาที่เหมาะสมกว่า โดยมีเงื่อนไขที่จะต้องพัฒนาให้เป็นโรงแรมห้าดาว และ สำนักงานให้เช่าเกรดเอ ทั้งนี้ราคาที่ปล่อยเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ให้กับ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลล์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เป็นการปล่อยเช่าในราคาที่เป็นการลงทุนที่ได้เสนอให้กับผู้ถือหุ้น โดยผ่านการตรวจสอบของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยผ่านขั้นตอนต่างๆในประเด็นเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คุณสุวิทย์ เล่าหะพลวัฒนา(ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่าโครงการอาคารปาร์กเวนเจอร์ ไม่น่าจะคุ้มทุนได้ใน 10 ปี

คุณปณต สิริวัฒนภักดี ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่าบริษัทได้กู้เงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,400 ล้านบาทในการลงทุนในโครงการ ซึ่งธนาคารคงไม่สามารถให้กู้ได้ หากไม่มีหลักการควบคุมการลงทุนให้เป็นไปตามแผนที่เสนอ

คุณนรรัตน์ ลิ้มนรรัตน์ กรรมการอิสระและประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในปี 2555 บริษัทมีกำไร 169 ล้านบาทจากการให้เช่าแก่บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลล์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เนื่องจากอาคารมี 2 ส่วนคือส่วนโรงแรมและสำนักงาน บริษัทฯพิจารณาว่าจะดำเนินการเองทั้งหมด หรือจะลดความเสี่ยงโดยการแบ่งให้ผู้อื่นเช่าไปดำเนินการ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติที่จะแบ่งให้ผู้อื่นเช่าไป

คุณสุวิทย์ เล่าหะพลวัฒนา (ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) สอบถามถึง โครงการ FYI Center ที่ GOLD จะพัฒนา ที่จะต้องลงทุนอีก 6,000 ล้านบาท ทางบริษัทฯ จะร่วมลงทุนกับ GOLD ในโครงการดังกล่าวด้วยหรือไม่อย่างไร

คุณธนพล ศิริธัญชัย กรรมการ ชี้แจงว่า โครงการ FYI Center ทาง GOLD ถือหุ้นโดยตรงร้อยละ 100 จึงอยู่ภายใต้การจัดการของ GOLD เองทั้งสิ้น

ไม่มีผู้ใดสอบถามคำถามใดๆเพิ่มเติม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯในรอบปี 2556

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ประธานที่ประชุม ขอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 112 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 38 ที่กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการทำงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ สิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ ได้ตรวจสอบและรับรองแล้ว และคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยมีรายละเอียดงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี 2556 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนี้ ตามเอกสารแนบ 2

ประธานได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระนี้ต้องการเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการสอบถามในวาระนี้

คุณวิภา สุวนิชย์ (อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย) สอบถามถึง งบการเงินในส่วนของหนี้สิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี มีหนี้สินถึง 2,157 ล้านบาท แต่มีสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดเพียง 497 ล้านบาท บริษัทจะมีปัญหาในการชำระหนี้สินทั้งหมด ดังกล่าวหรือไม่

คุณสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร กรรมการบริหาร ชี้แจงว่า ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือบริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นธุรกิจพัฒนาอาคารชุดเพื่อขายที่มีการ Pre-Sale ซึ่งจะได้รับเงินมัดจำจากลูกค้าร้อยละ 10 แต่จะต้องมีการกู้เงินมาซื้อที่ดิน สร้างอาคาร และจะมีการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวก็จะสามารถนำมาชำระหนี้ 2,157 ล้านบาท นี้ได้ ซึ่งเป็นปกติของธุรกิจของบริษัทฯ

คุณวิภา สุวนิชย์ (อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย) สอบถามว่า ด้วยสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน หากธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าของบริษัท ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมได้ ทำให้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ไม่หมุนเวียน จะมีการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเพิ่ม หรือจะมีแผนใดรองรับ หรือไม่

คุณเนรมิต สร้างเอี่ยม กรรมการผู้จัดการบริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ชี้แจงกับผู้ถือหุ้น ว่าการก่อสร้างคอนโดมิเนียมของ GUD เป็นการก่อสร้างที่เร็ว หากสร้างเสร็จภายใน 1 ปีจะทำให้ต้นทุนของ GUD ต่ำลง จึงขายได้ราคาถูกกว่าคู่แข่ง สำหรับ Brand ของ GUD เองนั้นได้รับการยอมรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี โดยสะท้อนจากยอดขายในทุกโครงการ GUD ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถมั่นใจได้ว่า เราจะมีรายรับเข้ามาภายในปีนี้อย่างแน่นอน

คุณสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร กรรมการบริหาร ชี้แจงว่า ทางบริษัทได้รับการจัดลำดับความน่าเชื่อถือ BBB ซึ่งทำให้บริษัทสามารถออกตั๋วแลกเงินหรือออกหุ้นกู้ได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินแล้วส่วนหนึ่ง และบริษัทมีวงเงินหมุนเวียนกับ

ธนาคารที่สามารถระดมทุนได้ และมีรายได้จากธุรกิจอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่จะสร้างสภาพคล่องให้กับบริษัท ที่เป็นแผนสำรองหากกระแสเงินสดหมุนเวียนไม่เพียงพอ

คุณศิริพร ศิริไพบูลย์ (ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) ขอให้ชี้แจงถึงเหตุผลที่ผลการดำเนินงานของบริษัทฯต่ำกว่าปีที่ผ่านมา มาก รวมถึงเหตุผลที่ต้นทุนในการบริหารจัดการ ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนในการขายของบริษัทฯที่เพิ่มขึ้น

คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงินและบัญชีชี้แจงถึงผลการดำเนินงานว่าเหตุที่ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯต่ำกว่าปีที่ผ่านมา รวมถึงเหตุผลที่ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น เนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯต้องนำงบการเงินของ GOLD เข้ามารวมกับงบการเงินของบริษัทฯ มีผลทำให้กำไร รายได้ ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น รวมทั้งในปี 2555 มีการรับรู้กำไรจากสัญญาเช่าระยะยาวจำนวน 169 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมกำไรจากสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าว กำไรเฉพาะของส่วนผู้ถือหุ้นบริษัทฯ สำหรับปี 2555 จะเป็นจำนวน 80 ล้านบาท ซึ่งทำให้กำไรปัจจุบันสูงกว่าปีก่อนร้อยละ 119

คุณสุวิทย์ เลหาพลวัฒนา(ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) สอบถามถึง การปิดกองทุนกินรีฟร็อพเพอร์ตี้

คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงินและบัญชีชี้แจงว่ากองทุนกินรีฟร็อพเพอร์ตี้ เป็นกองทุนที่บริษัทเข้าไปถือเกินกว่า 5 ปีที่แล้ว โดยกองทุนมีการดำเนินการมาเรื่อยๆ และบริษัทได้มีการปิดกองทุนในปีที่แล้ว เพื่อนำไปลงทุนอย่างอื่นที่ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า โดยกองทุนไม่มีทรัพย์สินใดๆ เป็นการลงทุนในกองทุน และกองทุนนำเงินไปลงทุนอีกที

คุณสุวิทย์ เลหาพลวัฒนา(ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) สอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับ ดอกเบี้ยรับที่บริษัทได้รับร้อยละ 9 ต่อปีมาจากการให้กู้เงินกับใคร

คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงินและบัญชีชี้แจงว่าอัตราดอกเบี้ยรับร้อยละ 9 ต่อปี เป็นอัตราที่บริษัทฯให้กู้แก่บริษัทร่วมที่บริษัทฯถือหุ้นไม่ถึงร้อยละ 50 เป็นบริษัทที่ลงทุนในธุรกิจพลังงาน

ไม่มีผู้ใดสอบถามคำถามใดๆเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณา

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทด้วยเสียงข้างมากดังนี้

เห็นด้วย	507	ราย	จำนวน	1,365,484,482	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99874
ไม่เห็นด้วย	1	ราย	จำนวน	2,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00015
งดออกเสียง	1	ราย	จำนวน	15,213	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00111

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,365,501,695 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผล และจัดสรรกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย สำหรับผลการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ประธานที่ประชุมได้ขอให้กรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นผู้ดำเนินการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติจัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปี 2556 และการจ่ายเงินปันผล โดยประธานกรรมการได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นได้กำหนดอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดของการเงินรวม ภายใต้เงื่อนไขของแผนการลงทุน ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต เมื่อคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นชอบให้จ่ายเงินปันผลประจำปีแล้ว จะต้องนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ให้คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้แล้วให้รายงานที่ประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

คุณวรวรรต ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ รายงานให้ที่ประชุมทราบว่าจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สิ้นรอบปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทฯ ใหญ่ จำนวน 175.36 ล้านบาท คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบ ให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปี 2556 และการจ่ายเงินปันผล ดังนี้

1. จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ จำนวนเงิน 12,194,662 บาท
2. จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 95,596,327 บาท โดยบริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันพุธที่ 12 มีนาคม 2557 เพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลและกำหนดปิดสมุดทะเบียนในวันพฤหัสบดีที่ 13 มีนาคม 2557 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันอังคารที่ 20 พฤษภาคม 2557

เมื่อไม่มีคำถามอื่นใด ประธานที่ประชุมจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปี 2556 และการจ่ายเงินปันผล

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้มีการจัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปี 2556 เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ จำนวนเงิน 12,194,662 บาท และการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 95,596,327 ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันพุธที่ 12 มีนาคม 2557 เพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลและกำหนดปิดสมุดทะเบียนในวันพฤหัสบดีที่ 13 มีนาคม 2557 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันอังคารที่ 20 พฤษภาคม 2557 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	508	ราย	จำนวน	1,365,501,694	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00000
ไม่เห็นด้วย	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
งดออกเสียง	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,365,501,694 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน							

วาระที่ 5 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระประจำปี 2557

ประธานที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับข้อ 15 ของบริษัท กำหนดให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการที่มีอยู่ทั้งหมด ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

ทั้งนี้กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้มีกรรมการซึ่งครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| 1. นางสาวพจน์ ชนวนานิช | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายปณต สิริวัฒนภักดี | กรรมการ |
| 3. นายวรารต ศรีสอ้าน | กรรมการ |

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทฯ สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอชื่อบุคคลเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งไม่รวมกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อ เห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและสรรหาซึ่งไม่มีส่วนได้เสีย ให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่ง เนื่องจากบุคคลทั้ง 3 มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถที่เหมาะสม และได้ทุ่มเทต่อการปฏิบัติหน้าที่ให้บริษัทอย่างดียิ่ง ซึ่งประวัติโดยย่อของกรรมการปรากฏอยู่ในเอกสารประกอบการประชุมที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งแล้ว และถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดจะไม่ได้ระบุให้กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อจะต้องออกจากห้องประชุม แต่กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อทั้ง 3 ท่าน ขอออกจากห้องประชุมก่อนการพิจารณาวาระนี้และขอมอบหมายให้คุณฐาปน สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการเป็นผู้ดำเนินการประชุมวาระนี้

คุณฐาปน สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ ดำเนินการประชุมและได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระนี้ต้องการเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการสอบถามในวาระนี้

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีได้แนะนำตัวต่อที่ประชุม ได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเพื่อความโปร่งใส ซึ่งคุณฐาปน สิริวัฒนภักดี ผู้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม เห็นว่าเป็นข้อเสนอแนะที่ดี และขอรับไว้พิจารณา

เมื่อไม่มีคำถามอื่นใด ประธานที่ประชุมเสนอให้ที่ประชุมลงมติเลือกตั้งกรรมการที่ออกตามวาระในปี 2557 จำนวน 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่งและเพื่อความโปร่งใส ขอให้ที่ประชุมพิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระเป็นรายบุคคล

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติให้เลือกตั้งกรรมการที่ออกตามวาระในปี 2557 จำนวน 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกครั้ง ด้วยการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ดังต่อไปนี้

1. นางสาวพนีย์ ชนวนิช

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมาก ดังนี้

เห็นด้วย	506	ราย	จำนวน	1,365,418,760	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99854
ไม่เห็นด้วย	0	ราย	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00000
งดออกเสียง	1	ราย	จำนวน	20,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00146

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,365,438,760 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

2. นายปณต สิริวัฒนภักดี

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมากดังนี้

เห็นด้วย	505	ราย	จำนวน	1,365,150,060	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.97974
ไม่เห็นด้วย	1	ราย	จำนวน	256,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01880
งดออกเสียง	1	ราย	จำนวน	20,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00146

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,365,426,760 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

3. นายวรวรรต ศรีธำ

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมาก ดังนี้

เห็นด้วย	505	ราย	จำนวน	1,363,958,460	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.89239
ไม่เห็นด้วย	1	ราย	จำนวน	1,448,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.10607
งดออกเสียง	2	ราย	จำนวน	21,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00154

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,365,427,760 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ภายหลังการลงคะแนนเสียงในวาระดังกล่าว คุณฐาปน สิริวัฒนภักดี ได้เรียนเชิญกรรมการทั้ง 3 ท่านกลับเข้าห้องประชุม และคุณพนีย์ ชนวนิช ประธานที่ประชุมได้กลับมาทำหน้าที่ในตำแหน่งประธานที่ประชุมสำหรับวาระที่เหลือ

วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2557

ประธานที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้เป็นไปตามตรา 90 ของ พรบ. บริษัทมหาชนจำกัด มาตรา 90 ที่ห้ามมิให้บริษัทจ่ายเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดให้แก่กรรมการ เว้นแต่จ่ายเป็นค่าตอบแทนตามข้อบังคับของบริษัทของบริษัท และข้อบังคับของบริษัทข้อ 28 ซึ่งกำหนดให้กรรมการได้รับค่าตอบแทนตามจำนวนที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด

ทั้งนี้ ก่อนที่ที่ประชุมจะดำเนินการประชุมต่อไป คุณฐาปน สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการเห็นว่าตามที่มีผู้ถือหุ้นเสนอให้มีผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าร่วมผู้สังเกตการณ์การนับคะแนน ดังนั้นเพื่อความโปร่งใสจึงขอเรียนเชิญตัวแทนผู้ถือหุ้นเข้าร่วมเป็นผู้สังเกตการณ์การนับคะแนน โดยมีผู้ถือหุ้น 1 รายอาสาเข้าทำหน้าที่ดังกล่าว

ที่ประชุมได้ดำเนินการประชุมต่อไปโดยนายวรวิทย์ ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา ซึ่งได้พิจารณาอย่างรอบคอบตามนโยบาย หลักเกณฑ์ และความเหมาะสม ดังนี้

1. ผลประกอบการของบริษัท
2. ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการแต่ละชุด
3. ประสิทธิภาพ ความรู้ และความสามารถของกรรมการ
4. เปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน

โดยเสนอให้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2557 ให้มีอัตราเท่ากับค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2556 ที่ผ่านมามาตรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท/บุคคล	ประธานกรรมการ		กรรมการ	
	ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนรายเดือน	ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนรายเดือน
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท	25,000	20,000	20,000	10,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหาร	-	25,000	-	20,000*
ค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ	-	40,000	-	30,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา	22,000	-	18,000	-
ค่าตอบแทนคณะกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล	22,000	-	18,000	-

หมายเหตุ * ไม่รวมกรรมการบริหารซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย

นอกจากนี้ข้อเสนอวงเงินของค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือนเมื่อรวมกับค่าตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี) ไม่เกิน 7,000,000 บาท โดยในส่วนค่าตอบแทนพิเศษขอให้คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาจัดสรรตามความเหมาะสม จากผลประกอบการของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ประธานได้แจ้งที่ประชุมทราบว่าวาระนี้ต้องการคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการสอบถามในวาระนี้

คุณวิภา สุวนิชย์ (อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย) ขอให้อธิบายถึงความหมายของ ค่าตอบแทนพิเศษ

คุณพจน์ัย ธนวานิชชี้แจงว่าเป็นค่าตอบแทนทำนองเดียวกับโบนัส

เมื่อไม่มีคำถามอื่นใด ประธานที่ประชุมจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2557 ตามที่เสนอด้วยคะแนนเสียงเกินกว่าสองในสามของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	498	ราย	จำนวน	1,363,360,247	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99867
ไม่เห็นด้วย	2	ราย	จำนวน	17,213	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00126
งดออกเสียง	1	ราย	จำนวน	1,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00007

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,365,378,460 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้ง และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2557

ประธานที่ประชุมได้ขอให้ คุณสุวิทย์ จินดาสงวน ประธานกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ดำเนินการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2557 ซึ่งประธานกรรมการตรวจสอบได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 120 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 35 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัททุกปี คณะกรรมการบริษัทโดยการเสนอจากคณะกรรมการตรวจสอบเห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด จำนวน 4 ท่าน ตามรายชื่อต่อไปนี้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 8 บริษัท ประจำปี 2557

- | | | | |
|-----|----------------|---------------|---|
| (1) | นายนิรันดร์ | ลีลามะวัฒน์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2316 และ/หรือ |
| (2) | นางสาวนิตยา | เชษฐ โชติรส | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439 และ/หรือ |
| (3) | นางสาววรรณพร | จงพิรเดชานนท์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4098 และ/หรือ |
| (4) | นางสาววิภาวรรณ | ปัทวันวิเวก | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4795 |

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีทั้ง 4 รายดังกล่าวมีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และอยู่ในสังกัดของบริษัทผู้สอบบัญชีซึ่งมีชื่อเสียงและมีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วไปโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ได้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 8 บริษัท โดยไม่มีความสัมพันธ์และส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทย่อย กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 8 บริษัท ซึ่งประธานกรรมการตรวจสอบได้กล่าวถึงประวัติ ประสิทธิภาพและความสามารถของผู้สอบบัญชีทั้ง 4 ราย ให้แก่ที่ประชุมทราบ

พร้อมกันนี้คณะกรรมการบริษัทฯ โดยการเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีซึ่งงบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย 8 บริษัท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,700,000 ล้านบาท (สองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1 แสนบาท หรือร้อยละ 3.85 ซึ่งสมเหตุสมผลเมื่อเปรียบเทียบกับขอบเขตของงาน

ประธานได้แจ้งต่อที่ประชุมทราบว่าวาระนี้ต้องการเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการซักถามฝ่ายบริหารในวาระนี้

คุณวิภา สุวณิชย์ (อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย) ได้สอบถามว่าบริษัท สำนักงานสอบบัญชีปัจจุบันตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ มากี่ปีแล้ว และผู้สอบบัญชีปัจจุบันของบริษัทตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯมากี่ปีแล้ว และเสนอให้มีการประกวดราคาในการจัดจ้างผู้สอบบัญชี รวมถึงการหมุนเวียนบริษัทผู้ตรวจสอบบัญชี

คุณพณีย์ ธนวานิช ประธานที่ประชุมชี้แจงว่า ทางบริษัทฯ ได้มีการตรวจสอบให้มีการเสนอการประกวดราคาสำหรับ เรื่องการหมุนเวียนผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัทฯได้ปฏิบัติตามระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) มาโดยตลอด และขอคิดเห็นดังกล่าวเป็นข้อเสนอที่ดี

คุณสุวิทย์ จินดาสงวน ประธานกรรมการตรวจสอบชี้แจงเรื่องค่าสอบบัญชีที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น หลังจากเข้าไปถือหุ้นใหญ่ของ GOLD ที่จะมีโครงการต่างๆเพิ่มขึ้น และอาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ ก็มีค่าเช่าต่างๆที่ เพิ่มขึ้น หลังจากมีการเจรจากับบริษัทผู้สอบบัญชีแล้วก็เห็นว่าราคานั้นเป็นราคาที่เหมาะสม

มีผู้ถือหุ้นที่มีได้กล่าวแนะนำตัวต่อที่ประชุม สอบถามถึงค่าตรวจสอบบัญชีว่ารวมของ GOLD ด้วยหรือไม่ แล้วทำไม ค่าใช้จ่ายจึงเพิ่มขึ้นหากไม่ได้รวม

คุณสุวิทย์ จินดาสงวน ประธานกรรมการตรวจสอบชี้แจงว่า เนื่องจากการเงินที่ทำเป็นงบรวมและ GOLD เองก็มี โครงการที่เพิ่มมากขึ้นทำให้ค่าใช้จ่ายต้องเพิ่มขึ้นไปด้วย โดยค่าสอบบัญชีดังกล่าวไม่รวมกับค่าสอบบัญชีของ GOLD

เมื่อไม่มีคำถามอื่นใด ประธานที่ประชุมจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยคุณนิรันดร์ สีลาเมธวัฒน์ ผู้สอบ บัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2316 และ/หรือ คุณนิตยา เชนฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439 และ/หรือ คุณวรรณภาพร จง พิระเชษานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4098 และ/หรือ คุณวิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4795 เป็น ผู้สอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 8 บริษัท ประจำปี 2557 โดยกำหนด ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,700,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) ด้วยคะแนนเสียงเสียงข้างมากดังนี้

เห็นด้วย	456	ราย	จำนวน	1,364,431,013	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96616
ไม่เห็นด้วย	5	ราย	จำนวน	428,870	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.03142
งดออกเสียง	2	ราย	จำนวน	33,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00242

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,364,892,883 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 พิจารณามติให้บริษัทย่อย (บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)) ขายที่ดินให้แก่ บุคคลเกี่ยวข้อง

ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้เป็นการพิจารณามติการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย คือ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ GOLD ขายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่ง จะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศของ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและในรายการนี้บริษัทได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยบริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้ จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ได้แก่ คุณปณต สิริวัฒนภักดี คุณฐาปน สิริวัฒนภักดี คุณสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร และคุณธนพล ศิริธนชัย มีความประสงค์ขอยกออกจากห้องประชุมก่อนที่จะเริ่มพิจารณาวาระการประชุมนี้ แต่เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการประชุม คุณธนพล ศิริธนชัย จะอยู่ในห้องประชุมเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นจนถึงเวลาที่ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ

ประธานในที่ประชุมได้ขอให้คุณวรวรรต ศรีสอ้าน กรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นผู้นำเสนอข้อมูลของวาระนี้ โดยคุณวรวรรต ศรีสอ้าน ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 58.98 ซึ่ง GOLD ประสงค์ที่จะขายที่ดินจำนวน 35 ไร่ เนื้อที่รวม 31 ไร่ 70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ให้แก่ บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด (“สิริทรัพย์พัฒนา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ บริษัทฯ และ GOLD ซึ่งได้มีดำเนินการประกาศขายที่ดินดังกล่าวลงในหนังสือพิมพ์และมีผู้เสนอราคาที่ดิน 2 ราย โดยมีสิริทรัพย์พัฒนาเป็นผู้เสนอราคาสูงสุดที่ 980,000,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดเวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไข การขายที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ จากการที่บริษัทได้รับหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) แจ้งว่ามีผู้ถือหุ้นรายย่อยของ GOLD ได้ร้องเรียนต่อก.ล.ต. และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้มีการทำหนังสือตอบ ก.ล.ต. และยื่นชั้นการพิจารณาในการประชุมคราวนี้ว่าคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาครบถ้วนแล้วและเห็นว่าการอนุมัติการขายที่ดินดังกล่าวจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้รายละเอียดการเข้าทำรายการขายดังกล่าวปรากฏในสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เอกสารแนบ 6 รายละเอียดรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตามเอกสารแนบ 7 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนี้แล้ว

คุณพัชร เนตรสุวรรณ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท แคปปิตอล แอ็ดเวนเทจ จำกัด รายงานสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว มีสาระสำคัญดังนี้

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 58.98 ซึ่ง GOLD ประสงค์ที่จะขายที่ดินจำนวน 35 ไร่ เนื้อที่รวม 31 ไร่ 70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ให้แก่ บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด (“สิริทรัพย์พัฒนา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ บริษัทฯ และ GOLD ซึ่งได้มีดำเนินการประกาศขายที่ดินดังกล่าวลงในหนังสือพิมพ์และมีผู้เสนอราคาที่ดิน 2 ราย โดยมี สิริทรัพย์พัฒนาเป็นผู้เสนอราคาสูงสุดที่ 980,000,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) และผู้เสนอราคาอีกรายคือบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดย GOLD ได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายกับสิริทรัพย์พัฒนาแล้ว

รายการนี้มีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 4.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รวมรายการย้อนหลัง 6 เดือนเป็นร้อยละ 5.03 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 50 ซึ่งคณะกรรมการสามารถอนุมัติได้ แต่เนื่องจากการคำนวณตามเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกันได้ร้อยละ 14.48 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งเกินร้อยละ 3 จึงต้องมาขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยการทำการงานนี้จะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และของ GOLD

เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

- GOLD มีนโยบายที่จะลดการถือครอง และขายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) โดยรายได้จากการขายที่ดินดังกล่าว 980 ล้านบาท จะจัดสรรส่วนหนึ่งในการชำระหนี้ให้กับธนาคาร และอีกส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ของ GOLD
- การขายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลักออกไปจะช่วยให้ GOLD ไม่ต้องมีภาระถือครองที่ดิน มีต้นทุนทางการเงินลดลง และมีสภาพคล่องดีขึ้น เพื่อให้บริหารงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงบริษัทฯ ด้วย
- บริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) สามารถรับรู้กำไรจากการขายที่ดินของ GOLD ได้ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 223,000,000 บาท (สองร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน) หรือร้อยละ 58.98 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน GOLD
 - GOLD และ บริษัทฯ (ตามงบการเงินรวม) จะมีภาระหนี้สิน ลดลงเป็นจำนวน 500 ล้านบาท ส่งผลให้มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ ลดลงจาก 1.24 เท่า เหลือ 1.16 เท่า ตลอดจนเป็นการลดภาระดอกเบี้ยของ GOLD
 - GOLD สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมในอดีตที่ยังไม่หมดอายุได้
 - เป็นการลดภาระของบริษัทฯ ในการสนับสนุนเงินลงทุนของ GOLD ในอนาคต
 - เป็นการเพิ่มโอกาสของบริษัทฯ ที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD ในอนาคต

ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

- GOLD เสียโอกาสที่จะขายที่ดินดังกล่าวในราคาที่สูงกว่าในอนาคต
- GOLD เสียโอกาสที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว

ข้อดีของการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำการรายการกับสิริทรัพย์พัฒนา ทำให้ GOLD สามารถขายที่ดินรามาค่าแห่ง 28 ได้มากกว่าเป็นจำนวน 30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับการทำการรายการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากสิริทรัพย์พัฒนาได้เสนอราคามากกว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (ผู้เสนอราคาอีกหนึ่ง) ถึง 30 ล้านบาท

ข้อดีของการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในส่วนข้อดีข้อนี้ไม่มีมากนัก เช่นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ GOLD และบริษัทฯ และความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนในเรื่องของราคาที่ทางบริษัท แอ็ดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้ทำการประเมินราคา เมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด และวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิคือ 836.27 ล้านบาท ราคาขายที่ดินของ GOLD อยู่ที่ 980 ล้านบาท เมื่อหักค่าใช้จ่ายในการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะจะเหลือ 936 ล้านบาท ซึ่งยังคงสูงกว่าราคาประเมิน และราคาตามบัญชีอีกด้วย ดังนั้นการทำการจำหน่าย ไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีความเหมาะสมผล ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ การขายที่ดิน

ประธานในที่ประชุมแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นว่า ในวาระนี้ที่ประชุมคณะกรรมการ โดยไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียเข้าร่วม ประชุม ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำการนี้ของ GOLD จะเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา อนุมัติการขายที่ดินดังกล่าวของ GOLD โดยจำนวนหุ้นที่มีทั้งหมดในขณะนี้คือ 1,364,698,283 หุ้น หักด้วยจำนวนหุ้นของ บริษัท อเดลฟอส จำกัด และผู้ถือหุ้นอื่นที่มีส่วนได้เสีย จำนวน 1,262,010,305 หุ้น จึงเหลือจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งหมด และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ทั้งสิ้น 102,687,978 หุ้น และจะต้องได้รับจำนวนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวน เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ และประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการ สอบถามในวาระนี้มีคำถามและคำตอบโดยสรุปดังต่อไปนี้

คุณบัณฑิต อนันตมงคล (ผู้รับมอบฉันทะ) เสนอแนะว่าหากจะมีการขายสินทรัพย์ในลักษณะนี้ ควรขยายระยะเวลาใน การประกาศขายออกไปอีก และสอบถามถึงการประชุมของคณะกรรมการเกี่ยวกับเรื่องการขายที่ดินนี้ในปีที่ผ่านมา

คุณอิทธิกร โกศลสุวิวัฒน์(ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) สอบถามว่า เพราะเหตุใดบริษัทฯ จึงไม่พัฒนาที่ดินดังกล่าวเอง เมื่อ วัตถุประสงค์ของบริษัททั้งสองคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่กลับขายให้กับ สิริทรัพย์พัฒนา ทั้งนี้ขอให้คณะกรรมการกำกับ ดูแลบรรษัทภิบาลดูแลในเรื่องการเข้าทำการนี้เพื่อดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยด้วย

คุณวิภา สุวนิชย์ (อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย) ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า สิริทรัพย์พัฒนาซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำไมกรรมการกลุ่มเดียวกันทั้ง สิริทรัพย์พัฒนา บริษัทฯ และ GOLD นี้ไม่เห็นศักยภาพของที่ดินแปลงนี้ และนำมาทำประโยชน์เช่นเดียวกับที่สิริทรัพย์พัฒนาทำ

คุณสุวิทย์ เลาหะพลวัฒนา (ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) ได้แสดงความเห็นว่าการที่ผู้ประเมินราคาที่ดินแปลงเล็กๆ ด้านในให้มีมูลค่าน้อยลง ซึ่งไม่น่าจะถูกต้อง เนื่องจากการขายที่ดินแปลงใหญ่ยกแปลง พร้อมทั้งเสนอแนะว่าควรมีผู้ประเมิน ราคามากกว่า 1 บริษัท

มีผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีได้แนะนำตัวต่อที่ประชุม สอบถามว่าค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน ใครเป็นผู้รับผิดชอบ

คุณพจนีย์ ธนวานิช ประธานกรรมการชี้แจงว่าเนื่องจากผู้ขายที่ดินคือ GOLD ดังนั้น GOLD จะต้องรับผิดชอบชำระ ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน

คุณอิทธิกร โกศลสุวิวัฒน์(ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) สอบถามเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ ได้ตัดสินใจอย่างไรในการที่จะขายที่ดิน แปลงนี้ไป

คุณบรรณรัตน์ ลิ้มบรรณรัตน์ กรรมการอิสระและประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาลได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินของ GOLD และ GOLD เป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตขายเองทั้งหมด มิใช่บริษัทฯ แต่เนื่องจากเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน จึงเกี่ยวกับบริษัทฯ และได้สรุปประเด็นคำถามดังนี้ เพื่อให้คุณชนพล ศิริธนชัย กรรมการชี้แจงต่อที่ประชุม

1. ที่ดินดังกล่าว มีกระบวนการขายอย่างไร
2. ทำไม GOLD หรือทางบริษัทฯ ไม่นำที่ดินนี้พัฒนาด้วยตนเอง
3. ราคาประเมินของที่ดินมีความเหมาะสมหรือไม่

และคุณบรรณรัตน์ ลิ้มบรรณรัตน์ กรรมการอิสระและประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล ยังได้ชี้แจงถึงการประชุมของคณะกรรมการบริษัทฯ ในประเด็นการขายที่ดินดังกล่าวว่าได้ประชุมในเรื่องนี้กันถึง 4 ครั้ง ตลอดจนได้มีเรียกที่ปรึกษาในด้านต่างๆมาชี้แจงด้วย

คุณชนพล ศิริธนชัย กรรมการชี้แจงว่ากลยุทธ์ของ GOLD คือการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการพาณิชย์และการอยู่อาศัย และภายใน 3 ปี GOLD จะต้องพลิกกลับมามีกำไร เพื่อให้ผลตอบแทนกลับมาที่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) โดยทางเราได้มีการปรับพื้นฐานของ GOLD และเริ่มการดำเนินการสร้างคุณค่าให้กับ GOLD ทั้งนี้อสังหาริมทรัพย์ของ GOLD มีความหลากหลายแต่ละแหล่งมีศักยภาพและจุดเด่นที่แตกต่างกัน แต่ทาง GOLD ได้มีนโยบายที่จะเจาะจงในธุรกิจโดยเข้าไปพัฒนา Commercial project เช่น อาคารสำนักงานและ ส่วนที่สองคือการพัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจาก GOLD เห็นว่าจะเป็นการคืนกำไรให้บริษัทได้เร็ว ปัจจุบัน GOLD มีหนี้สินประมาณ 4 พันล้านบาท และภาระดอกเบี้ยประมาณ 250 ล้านบาทต่อปี

ในเรื่องของกระบวนการขายนั้น หลังจากที่ได้ประชุมกำหนดกลยุทธ์แล้ว ได้ตัดสินใจที่จะเร่งกระบวนการที่จะจัดหาเงินทุน โดยเงินทุนส่วนหนึ่งจะมาจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งสิ้นอายุในวันที่ 31 มีนาคม 2557 และหาก GOLD สามารถจำหน่ายที่ดิน Non-Core Business ของบริษัทออกไปได้ทันเวลา จะทำให้บริษัทมีเงินทุนเพียงพอกับแผนธุรกิจในปีนี้ โดยการพิจารณาขายที่ดิน Non-Core Business ทาง GOLD เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปีที่แล้ว รวมถึงมีการออกข่าวทางสื่อมาเป็นระยะๆ โดยกระบวนการที่ผ่านมา GOLD ได้ศึกษา รวมถึงปรึกษากับบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ถึงความเป็นไปได้ในการนำที่ดินนี้ไปพัฒนาเป็นโครงการแนวสูง บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ แต่ด้วยข้อจำกัดในหลายๆเรื่อง เช่น ด้านกฎหมาย การแบ่งที่ดินเป็นภาระจำยอม และหากเป็นโครงการตึกสูงที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ จะต้องพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมกว่า 5,000 ยูนิต ซึ่งใช้เงินลงทุนอีกประมาณ 6,000 ล้านบาท ใช้เวลาดำเนินการ 3-5 ปี อีกทั้งในช่วงเวลานี้เป็นช่วงที่มีความเสี่ยงสูงในการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียม ซึ่งหลังจากที่ GOLD ได้พิจารณาความเสี่ยง และทำรายงานศึกษาความเป็นไปได้(feasibility study)ในการลงทุนแล้ว ประกอบกับ GOLD ต้องมีการระดมทุน ดังนั้นเพื่อที่ GOLD จะไม่ต้องมีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้น และไม่ต้องระดมทุนเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้น และเพื่อให้การขายที่ดินของ GOLD ทันกับกลยุทธ์ที่กำหนด จึงได้มีการเจรจาทางธุรกิจกับทางบริษัท แอริสัน จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2556 โดยมีการขออนุมัติให้ขายที่ดินจากคณะกรรมการของ GOLD ในวันที่ 8 พฤศจิกายน 2556 จนมีการประกาศให้สาธารณชนทราบถึงการขายที่ดินดังกล่าว เพื่อเป็นการเร่งกำหนดระยะเวลา และเป็นการให้ข้อตกลงที่ชัดเจน เนื่องจากการที่จะเสนอซื้อได้จะต้องมีการวางมัดจำ และมีข้อตกลงที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ ในส่วนที่เกี่ยวกับกระบวนการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทาง GOLD ได้ใช้ความระมัดระวังอย่างรอบคอบ โดยได้ส่งให้กับคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้ว

คุณพัชร เนตรสุวรรณ ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท แคปิตอล แอ็คเวนเทจ จำกัด ได้ชี้แจงเพิ่มเติมดังนี้

- ข้อเสียในการเก็บที่ดินดังกล่าวไว้ จากการประเมินที่ดินดังกล่าวแล้วในการพัฒนาเป็นโครงการแนวราบอาจมีกำไรเท่ากัน แต่จะใช้เวลาในการขายนานกว่า ทำให้บริษัทมีการคืนกำไรช้ากว่าการขายที่ดินนี้ออกไป

- ในส่วนของจำนวนผู้ประเมินราคา ปัจจุบันมีกว่าหากเป็นการทำกองทุน Property Fund จะต้องมีการประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 ราย ถ้าเป็นรายการอื่นๆได้บังคับว่าต้องมีมากกว่า 1 ราย แต่ผู้ประเมินราคา ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก กต. และทำด้วยวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ในส่วนการพัฒนาที่ดินเป็น Community Mall บริษัทฯ ได้ศึกษาแล้วเห็นว่าไม่น่าจะคุ้มค่า
- ปัจจุบันผู้เช่าโกดังรายใหญ่ในที่ดินดังกล่าว คือ บริษัท โอสดสภา จำกัด
- ค่าธรรมเนียมในการโอน ทาง GOLD เป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้ง 2 ราคาที่เสนอมายัง สามารถเปรียบเทียบกันได้
- หาก GOLD มีสภาพคล่องที่ดีขึ้นจะมีกำไร ก็จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินปันผล และไม่ต้องสนับสนุนเงินทุน เพิ่มเติม

คุณวิเศษ นัยตุม ผู้ประเมินราคาจากบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ชี้แจงว่า จากการที่บริษัทฯ ได้ประเมินราคา ที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 12,470 ตารางวา ราคาประเมินจำนวน 836 ล้านบาท หรือ เฉลี่ยตารางวาละ 67,000 บาท และชี้แจงถึงวิธีการประเมินที่ดิน ตลอดจนราคาของที่ดินบริเวณใกล้เคียงและราคาขายที่แตกต่างจากโครงการที่ทางบริษัทฯ ได้ ดำเนินการขายอยู่ จึงมีความเห็นว่าราคาประเมินดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม

คุณสุวิทย์ เลหาพลวัฒนา(ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง) แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่า

- ถึงแม้จะขายที่ดินดังกล่าวออกไป ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของ GOLD ลดลง แต่สุดท้าย GOLD ก็จะต้องกู้ เงินเพิ่มเพื่อลงทุนในโครงการ FYI Center ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนอีก 6,000 ล้านบาทอยู่ดี
- ตามที่คุณธนพล ชี้แจงว่าหากไม่มีการขายที่ดิน แต่พัฒนาเป็นโครงการแนวสูงจะต้องใช้เวลา แต่โครงการ FYI Center ก็ต้องใช้เวลามากหลายปีในการพัฒนาเช่นกัน รวมถึงแสดงความกังวลต่อผลตอบแทนโครงการ FYI Center
- ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแจ้งว่า บริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินเป็น Community Mall แล้ว และเห็นว่าไม่น่าจะคุ้มค่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระควรระบุเรื่องดังกล่าวในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วย
- กรรมการมิได้กล่าวถึงข้อเสียของการขายที่ดินบริเวณที่ดังกล่าวซึ่งเป็นแนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มผ่านใน อนาคต ซึ่งหาก GOLD ไม่ขายที่ดินดังกล่าว และรอเวลาอีกสัก 3-4 ปี อาจส่งผลต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าหรือไม่ ทั้งนี้ **คุณสุวิทย์ เลหาพลวัฒนา** ได้ขอให้ชี้แจงค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วย

คุณธนพล ศิริธินชัย ได้ชี้แจงว่า FYI Center เป็นโครงการลงทุนระยะยาว และทาง GOLD ได้พิจารณาถึงความถนัด ของบริษัทฯ แล้ว เห็นว่าโครงการดังกล่าวจะสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้มาก และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ GOLD กับ บริษัทฯ จะเป็นคนละรายกัน ค่าใช้จ่ายสำหรับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณ 900,000 บาท และค่าใช้จ่าย สำหรับผู้ประเมินราคาประมาณ 40,000 บาท

คุณนรรัตน์ ลิ่มนรรัตน์ กรรมการอิสระและประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล ได้สรุปว่าในภาพรวมมีประเด็น เกี่ยวกับที่ดินที่ควรพิจารณา 3 ประเด็น

ประเด็นแรกคือความเหมาะสมของราคาทรัพย์สิน ที่ต้องอาศัยการประเมินราคาจากผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งมูลค่าการประเมิน ราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง รวม 836 ล้านบาท แต่มีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจำนวน 150 ล้านบาท ซึ่งในความเป็นจริงผู้ซื้อที่ดิน ดังกล่าวไปพัฒนาจะต้องทุบสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทิ้งไป

ในประเด็นที่สองคือผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ เนื่องจาก ทางบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน GOLD โดยถือหุ้นกว่าร้อยละ 50 หาก GOLD ขาดทุนจะมีผลกระทบต่อบริษัทฯ ด้วย โดย GOLD มีหนี้สินที่เป็นเงินกู้ธนาคาร 4,100 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 248 ล้านบาทต่อปี ซึ่งหากมีการขายที่ดินนี้ได้ จะได้นำไปคืนเงินกู้ธนาคารซึ่งทำให้สามารถกู้เงินจากธนาคารเพิ่ม เพื่อนำมาลงทุนในโครงการอื่นๆ ได้ ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า

นอกจากการพิจารณาอนุมัติขายที่ดินนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากบริษัทฯ แล้ว เรื่องนี้ยังผ่านการกลั่นกรองจากกรรมการ GOLD กรรมการตรวจสอบ GOLD และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น GOLD ด้วย อย่างไรก็ตามหลังจากพิจารณาข้อมูลต่างๆ ประกอบกันแล้ว มติที่จะอนุมัติจะขึ้นอยู่กับผู้ถือหุ้นที่ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

คุณชนพล ศิริธชัยออกจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เมื่อไม่มีคำถามอื่นใด ประธานที่ประชุมจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย (บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”)) ขายที่ดินจำนวน 35 โฉนด เนื้อที่รวม 31-0-70 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 11 รายการ และพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ให้แก่ บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา (“สิริทรัพย์พัฒนา”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกันบริษัทฯ และ GOLD ในราคา 980 ล้านบาทด้วยคะแนนเสียงเกินกว่าสามในสี่ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เห็นด้วย	418	ราย	จำนวน	101,674,156	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.01272
ไม่เห็นด้วย	23	ราย	จำนวน	977,822	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.95223
งดออกเสียง	2	ราย	จำนวน	36,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.03506

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 102,687,978 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ภายหลังการลงคะแนนเสียงในวาระดังกล่าว คุณพณีย์ ธนวรานิษ ประธานที่ประชุม ได้เรียนเชิญให้คุณปณต สิริวัฒนภักดี คุณฐาปน สิริวัฒนภักดี คุณสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร และคุณชนพล ศิริธชัย กลับเข้าห้องประชุม

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานที่ประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ใดจะเสนอเรื่องอื่นใด หรือมีคำถามใดๆ เพิ่มเติม

คุณวิภา สุวณิชย์ (อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย) ได้กล่าวว่า เนื่องจากทางสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ได้ทำโครงการเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งทางบริษัทฯ ยังมีได้เข้าร่วมโครงการ จึงขอสอบถามท่านประธานว่า บริษัทฯ คิดอย่างไรกับโครงการนี้ มีแนวโน้มจะเข้าร่วมโครงการดังกล่าวหรือไม่

คุณพณีย์ ธนวรานิษ ประธานที่ประชุมชี้แจงว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่ดี บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนโครงการดังกล่าว โดยภายในปีนี้บริษัทฯ จะเข้าร่วมโครงการการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเรื่องใดเพิ่มเติมอีก ประธานที่ประชุม จึงขอปิดประชุมและกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลา
มาร่วมประชุมและได้สอบถามและเสนอข้อคิดเห็นต่างๆที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อบริษัทฯ

ปิดประชุมเวลา 13.30 น.

ลงชื่อ

นางสาวพณีย์ ชนวรานิษ
(นางสาวพณีย์ ชนวรานิษ)

ประธานกรรมการ
/ประธานที่ประชุม

ลงชื่อ

นายกิตติ์เนศ เชียรวิวัฒน์
(นายกิตติ์เนศ เชียรวิวัฒน์)

เลขานุการบริษัท/
ผู้บันทึกการประชุม