

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)  
ครั้งที่ 1/2557

วันอังคารที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ณ ชั้น 8 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

เลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

เริ่มประชุมเวลา 10.00 น.

นางสาวพจนิษฐ์ ธนวรานิซ ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม

ประธานที่ประชุมกล่าวต้อนรับและขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ได้เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2557 โดยมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 103 ราย รวมจำนวนหุ้น 3,488,344 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.18245 และมีผู้มอบฉันทะ จำนวน 236 ราย รวมจำนวนหุ้น 1,375,765,298 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 71.957 จำนวนผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 339 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้น 1,379,253,642 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 72.14 ซึ่งมีจำนวนผู้ถือหุ้นเกินกว่า 25 รายและมีจำนวนหุ้นรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายทั้งหมดของบริษัท ถือว่าครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท และตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 103 จึงขอเปิดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 โดยก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ขอแนะนำกรรมการของบริษัทที่เข้าร่วมการประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

- |    |                          |                                                              |
|----|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1. | นางสาวพจนิษฐ์ ธนวรานิซ   | ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ                                   |
| 2. | นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี  | รองประธานกรรมการ                                             |
| 3. | นายปณต สิริวัฒนภักดี     | รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 4. | นายสุวิทย์ จินดาสงวน     | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ                            |
| 5. | นายณรรตน์ ลิ้มณรรตน์     | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล               |
| 6. | นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร | กรรมการ/กรรมการบริหาร                                        |
| 7. | นายธนพล ศิริธนชัย        | กรรมการ/กรรมการบริหาร                                        |
| 8. | นายวรวรต ศรีสอ้าน        | กรรมการ/กรรมการบริหาร/กรรมการผู้จัดการใหญ่                   |

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

- |    |                         |                                                         |
|----|-------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1. | นายทรงพล รัตนสุวรรณ     | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจ                |
| 2. | นายสิทธิชัย เสรีพัฒนะพล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงิน งบประมาณและบัญชี |
| 3. | นายวิชัย มหัตเดชกุล     | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหาร                |
| 4. | นายพรชัย เกตุจินากุล    | เลขานุการบริษัท                                         |

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประเมินราคา

- |    |                         |                                                       |
|----|-------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. | นายประเสริฐ ภัทรดิลก    | ที่ปรึกษาการเงินอิสระ จากบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด |
| 2. | นางสาวจิราย อุนมานราชธน | ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด    |

ที่ปรึกษากฎหมาย

- |    |                          |                                                             |
|----|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1. | นางสาวเยาวโรจน์ กลิ่นบุญ | ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท วีระวงศ์, ชินวัตรและเพียงพอง จำกัด |
|----|--------------------------|-------------------------------------------------------------|

ประธานที่ประชุมขอให้ **คุณวรวรต ศรีสอ้านกรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการใหญ่** ชี้แจง  
วิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระให้กับผู้ถือหุ้นได้ทราบ

คุณวรวรต ศรีสอ้าน ชี้แจงขั้นตอนของการประชุม ทั้งในส่วนของการลงคะแนนเสียง การนับคะแนนเสียงและ  
สิทธิของท่านผู้ถือหุ้นในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- การประชุมและการลงคะแนนเสียงจะดำเนินไปโดยเรียงลำดับวาระการประชุมตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญ  
ประชุมรวมทั้งสิ้น 6 วาระ
- วิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียงแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมทราบ หากใน  
วาระใดที่ไม่มีผู้ไม่เห็นด้วยหรือประสงค์ออกเสียง บริษัทจะขอสรุปวาระนั้นๆ ว่า ผู้ถือหุ้นทุกท่านมีมติเป็นเอก  
ฉันท์อนุมัติ แต่ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะออกเสียงขอให้ท่านผู้ถือหุ้น  
กาเครื่องหมายกากบาทลงในช่องไม่เห็นด้วย หรือกาเครื่องหมายกากบาทลงในช่องงดออกเสียงของบัตร  
ลงคะแนนที่ได้แจกให้ และยกมือขึ้นเพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ไปเก็บบัตรเพื่อนำมานับคะแนน สำหรับท่านผู้  
ถือหุ้นที่เห็นด้วยหรือไม่ออกเสียงจะถือว่าอนุมัติ
- ผู้ถือหุ้นรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดห้ามออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว
- การลงคะแนนเสียงให้นับหุ้น 1 หุ้น มีสิทธิลงคะแนนเสียงได้ 1 คะแนนเสียง ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นไม่สามารถทำการแยก  
การลงคะแนนเสียงได้
- สำหรับการนับคะแนนเสียงในที่ประชุม จะนับตามวาระการประชุมทีละวาระ ตามใบลงคะแนนที่ท่านได้ส่งมอบ  
ให้กับเจ้าหน้าที่ เพื่อนำไปประมวลผลรวมกับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ  
ข. หรือ แบบ ค. ซึ่งผู้รับมอบฉันทะดังกล่าวได้นำส่งให้กับเจ้าหน้าที่บันทึกคะแนนไว้แล้ว โดยจะนำคะแนนเสียง  
ของท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยและที่งดออกเสียงหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมดของที่ประชุมในแต่ละวาระ และ  
เพื่อไม่ให้ที่ประชุมต้องรอผลการลงคะแนนของวาระการประชุมที่ทำการพิจารณา จึงจะขอดำเนินการเพื่อ  
พิจารณาในวาระการประชุมถัดไป เมื่อพิจารณาในวาระการประชุมถัดไปเสร็จแล้ว จะย้อนกลับมาแจ้งผลของ  
การลงคะแนนของวาระการประชุมก่อนหน้านี้
- สำหรับท่านผู้ถือหุ้นท่านใดที่มาภายหลังการประชุมเริ่มขึ้นแล้ว ท่านยังคงมีสิทธิเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออก  
เสียงลงคะแนนของท่านได้นับตั้งแต่ระเบียบวาระที่ท่านได้เข้าร่วมประชมนั้นๆ เป็นต้นไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเพื่อความโปร่งใส ประธานที่ประชุมจึงได้ขอเรียนเชิญ  
ตัวแทนผู้ถือหุ้นเข้าร่วมเป็นผู้สังเกตการณ์การนับคะแนน ร่วมกับนางสาววรมนต์ เก่งถนอมศักดิ์ ตัวแทนจากบริษัท วีระ  
วงศ์, ชินวัตรและเพียงพณ จำกัด ที่ปรึกษากฎหมาย โดยในการนี้มีผู้ถือหุ้น 1 ราย อาสาทำหน้าที่เป็นผู้สังเกตการณ์การ  
ตรวจนับคะแนน

ประธานที่ประชุมเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

## วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 35/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2557

ประธานที่ประชุมขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 35/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2557 และได้มีการจัดทำรายงานการประชุมส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท (www.univentures.co.th) แล้ว โดยมีรายละเอียดตามสำเนาการประชุมปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งแล้ว ทั้งนี้คณะกรรมการเห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 35/2557 ได้บันทึกไว้ถูกต้องแล้ว เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการสอบถามในวาระนี้และมีคำถาม คำตอบโดยสรุปดังต่อไปนี้

### คุณสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง

- แนะนำว่าการบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 35/2557 หน้า 15 การเว้นวรรคตอนเรื่องมูลค่าการให้เช่าอาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ อาจทำให้เกิดความสับสนแก่ผู้ถือหุ้นและเสนอแนะว่าบริษัทควรบันทึกคำถามที่เกิดขึ้นในการประชุมให้ครบถ้วน
- ขอสอบถามกรณีการบันทึกบัญชีของบริษัทในส่วนของรายได้ของบริษัทตามที่คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนะพล ได้ชี้แจงฐานะการเงินของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด

### คุณพจน์ย์ ธนวรานิษ ประธานกรรมการ

- ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นสำหรับคำแนะนำ โดยทางเลขานุการบริษัทจะนำไปปรับแก้เรื่องการเว้นวรรคตอนของรายงานการประชุม หน้า 15 ต่อไป
- ได้ชี้แจงว่า บริษัทได้สรุปข้อมูลฐานะการเงินดังกล่าวและข้อมูลที่ท่านผู้ถือหุ้นได้สอบถามได้ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปีและได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นไปศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานที่ประชุมได้ขอให้ที่ประชุมลงมติอนุมัติ โดยมีมติในวาระนี้ต้องใช้เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**ที่ประชุมพิจารณาแล้ว** มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 35/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2557 ตามที่เสนอด้วยเสียงข้างมากดังนี้

|             |     |     |       |               |       |               |          |
|-------------|-----|-----|-------|---------------|-------|---------------|----------|
| เห็นด้วย    | 288 | ราย | จำนวน | 1,368,375,878 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 98.76210 |
| ไม่เห็นด้วย | 1   | ราย | จำนวน | 2,000         | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.00014  |
| งดออกเสียง  | 97  | ราย | จำนวน | 17,149,500    | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 1.23776  |

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,385,527,378 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติให้บริษัทจำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินให้เช่า อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

ประธานที่ประชุมขอให้ **คุณวรวรรต ศรีสอ้าน** กรรมการ/กรรมการบริหาร/กรรมการผู้จัดการใหญ่ เสนอรายละเอียดวาระนี้ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา

**คุณวรวรรต ศรีสอ้าน** ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบถึง รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

การเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่จะนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประกอบไปด้วย การเข้าทำรายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของบริษัท และบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท แผ่นดินทองฯ”) ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัทที่ต้องการขยายการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยที่ปัจจุบันรายได้หลักที่มาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ การจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัท และบริษัท แผ่นดินทองฯ ได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการ ได้แก่มีเงินสดหรือเงินทุนเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ตามแผนการลงทุนในอนาคต สามารถนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป ทำให้ภาระหนี้ลดลง และสามารถกู้ยืมเงินใหม่ได้เพิ่มขึ้น ลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคตจากการเป็นผู้ให้เช่าอาคารโดยตรง อีกทั้งจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทย่อยซึ่งอยู่ระหว่างการจัดตั้งได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี รายการให้เช่าช่วง ให้เช่า และจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาให้เช่าช่วงทรัพย์สิน สัญญาเช่า สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้องระหว่างบริษัท เลิศรัฐการ จำกัดกับทรัสต์ซึ่งกระทำในนามและเพื่อประโยชน์ของทรัสต์สำเร็จครบถ้วน
2. บริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและได้รับความเห็นชอบให้จัดการทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ
3. มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
4. มีการจดทะเบียนกองทรัสต์เป็นทรัสต์

ทั้งนี้ รายการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของบริษัท และบริษัท แผ่นดินทองฯ ซึ่งจะได้พิจารณาต่อไปในวาระที่ 3 นั้น มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท และไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท ตามลำดับ โดยทั้งสองรายการดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 โดยในการคำนวณขนาดรายการซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีขนาดรายการสูงสุดคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.84 และไม่ต่ำกว่าร้อยละ 24.12 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยตามลำดับ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมูลค่าในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวของบริษัทและบริษัท แผ่นดินทองฯ ข้างต้น เป็นมูลค่าขั้นต่ำซึ่งเป็นมูลค่าสุดท้ายในการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ทรัสต์โดยมูลค่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับการพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องและสถานะของตลาดในขณะนั้น

ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ดังนั้น เพื่อเป็นการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน ประธานที่ประชุมจึงได้ขอให้ คุณ จิรยง อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ชี้แจงลักษณะของการทำรายการและรายละเอียดการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**คุณจิรยง อนุমানราชธน** ได้ชี้แจงลักษณะของการทำรายการประเภทและขนาดรายการ ประโยชน์ของการทำรายการ เงื่อนไขการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยรายละเอียดของการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมและสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ เพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นไปอย่างคล่องตัวเห็นควรมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้มีอำนาจในดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการกำหนดข้อกำหนดและเงื่อนไข และรายละเอียดใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเข้าทำ REIT Transaction การขายทรัพย์สิน การให้เช่าทรัพย์สิน การให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการทำรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการแก้ไขรายละเอียด และมูลค่าของธุรกรรมที่เข้าทำกับทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ และคู่สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาต่อรอง การเข้าทำสัญญา การลงนามในเอกสาร สัญญา คำขออนุญาต และหรือเอกสารหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมข้างต้น ตลอดจนการยื่นเอกสารการขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และรับทราบความยินยอมใดๆ จากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

**คุณวรวรรต ศรีสอ้าน** ได้เชิญ **คุณประเสริฐ ภัทรดิลก** จาก บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมของบริษัทย่อยของบริษัทกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**คุณประเสริฐ ภัทรดิลก** ชี้แจงว่าการอนุมัติให้ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท มีความเหมาะสมเพราะการดำเนินการดังกล่าวมีประโยชน์ต่อบริษัทโดยสรุป ดังนี้

1. สอดคล้องกับนโยบายการขยายการลงทุนกับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องของบริษัท
2. ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวนมากทันทีเพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ต่อไป
3. มีความสามารถในการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่จากการชำระคืนหนี้เดิม ด้วยเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้
4. ลดความเสี่ยงจากการดำเนินงานในอนาคต
5. มีรายได้จากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
6. ไม่มีภาระภาษีจากกำไรที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในทันที ณ วันที่เข้าทำรายการแต่จะทยอยเสียภาษีตามรายได้ที่จะทยอยรับรู้ตลอดอายุของการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ รายละเอียดของความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทกรณีการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (เอกสารแนบ 4 ของเอกสารแนบหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2557)

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการสอบถามในวาระนี้ และมีคำถาม คำตอบโดยสรุป ดังต่อไปนี้

**คุณสภาพร ผังนิรันดร์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** สอบถามว่า ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นยังไม่ได้ไปถอนหน่วยลงทุนในกองทรัสต์แต่ได้อนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้ให้บริษัทกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์จะเป็นการสอดคล้องกันหรือไม่

**คุณพจนีย์ ธนวานิช** ประธานฯ ชี้แจงว่า สอดคล้องกันเนื่องจากบริษัทจะได้ประโยชน์จากการถอนหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งจะพิจารณาต่อไปในวาระที่ 4 และการดำเนินการดังกล่าวย่อมเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

**คุณสภาพร ผังนิรันดร์ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** สอบถามเพิ่มเติมว่า

- มีความเป็นไปได้หรือไม่ที่บริษัทจะมีการปรับปรุงโครงสร้างของกลุ่มบริษัท อาทิการควบรวมบริษัท แผ่นดินทองฯ กับบริษัท เพื่อให้เกิดการประหยัดในแง่ของขนาดธุรกิจ (Economy of scale) และการประหยัดค่าใช้จ่าย เช่น ค่าตรวจสอบบัญชี

- รายการให้เช่าช่วง ให้เช่า และจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทดังกล่าวและรายการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท แผ่นดินทองฯ ในมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,700 ล้านบาท และไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท มีความแตกต่างกันอย่างไร

**คุณพจน์ ธนวานิช ประธานกรรมการ** กล่าวขอขอบคุณผู้ถือหุ้นสำหรับคำแนะนำ และขอรับความคิดเห็นของผู้ถือหุ้น เรื่องการพัฒนาโครงสร้างของกลุ่มบริษัท และได้ชี้แจงว่า มูลค่า 2,700 ล้านบาทในการเข้าทำรายการของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และมูลค่าการเข้าทำรายการของบริษัท แผ่นดินทองฯ ซึ่งไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท นั้นเป็นราคาที่เหมาะสมและสูงกว่าราคาประเมินตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งจะให้ผลดีในเรื่องของการนำเงินดังกล่าวมาชำระหนี้ของสองบริษัท ซึ่งจะลดภาระดอกเบี้ยที่บริษัทต้องจ่าย ภายหลังจากชำระหนี้เงินกู้แล้วทั้งสองบริษัทยังมีเงินเหลือซึ่งจะนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตต่อไป

**คุณสุพจน์ เอื้อชัยเลิศกุล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** สอบถามว่าในการเข้าถือหุ้นลงทุนทั้งของบริษัทและบริษัท แผ่นดินทองฯ นั้น เหตุใดจึงกำหนดการเข้าถือหุ้นขั้นต่ำไว้ที่ร้อยละ 30 หากบริษัทถือมากกว่าร้อยละ 30 อาจส่งผลดีในการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่าหรือไม่

**คุณพจน์ ธนวานิช ประธานกรรมการ** ชี้แจงว่า การเข้าถือหุ้นลงทุนในสัดส่วนดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสม หากบริษัทเข้าถือมากกว่านี้บริษัทมีภาระในการหาเงินมาลงทุนเพิ่มขึ้น

**คุณสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร กรรมการ/กรรมการบริหาร** ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การเข้าถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าวจะทำให้เกิดการกระจายหุ้น (Free float) ไปยังรายย่อยได้มากขึ้น

**คุณปณต สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร** ชี้แจงเพิ่มเติมว่า คณะกรรมการและผู้บริหารได้คำนึงกระแสเงินสดในการที่สองบริษัทได้รับกลับคืนมาหลังจากการเข้าถือหุ้นลงทุนในทรัสต์และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับและมีกระบวนการตรวจสอบการทำงานตามขั้นตอนที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ ซึ่งคณะกรรมการและผู้บริหารของทั้งสองบริษัทได้แสดงให้เห็นแล้วว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ มีศักยภาพทั้งในด้านที่ตั้ง ผลตอบแทนค่าเช่า ศักยภาพของผู้เช่า การขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้จะเป็นการเปิดโอกาสในการบริหารเงินให้มีศักยภาพมากขึ้นซึ่งจะก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหุ้นอีกด้วย นอกจากนี้การตั้งกอง REIT นี้เป็นการก่อตั้งเพื่อสะท้อนนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งต้องการพัฒนาตลาดทุนให้มีผลิตภัณฑ์ที่มีความหลากหลายและก่อให้เกิดความน่าสนใจในตลาดทุนไทยมากขึ้น

**คุณสมบุรณ์ บุญวนิชย์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** สอบถามว่าเหตุใดสิทธิการเช่ามีประมาณ 26-27 ปีไม่ได้เหลือถึง 30 - 40 ปี

**คุณพจน์ ธนวานิช ประธานกรรมการ** ชี้แจงว่าเป็นสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เท่านั้น

**คุณพงศธร วณิชเสถียร ผู้รับมอบฉันทะ** สอบถามว่า ที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นที่ดินที่เช่าหรือเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และพื้นที่ในการให้เช่าแก่ทรัสต์นั้นรวมพื้นที่ของโรงแรมโอคุระ เพรสทิจ กรุงเทพฯหรือไม่ สำหรับอาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รวมพื้นที่ของโรงแรม ดับเบิลยู ไวด์ด้วยหรือไม่

**คุณพจน์ ธนวานิช ประธานกรรมการ** ได้ชี้แจงว่า ที่ดินซึ่งเป็นตั้งโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นที่ดินเช่า และพื้นที่ในการให้เช่าของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ แก่ทรัสตีไม่รวมพื้นที่ในส่วนของโรงแรมโอกระ เพอร์ฟิค กรุงเทพฯ สำหรับของอาคารสาทร แสควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ไม่ได้รวมพื้นที่ของโรงแรม ดับเบิลยู

**คุณพงศธร วณิชเสถียร ผู้รับมอบฉันทะ** สอบถามเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น หรือ D/E Ratio ของบริษัทรวมกับบริษัท แผ่นดินทองฯ อยู่ที่อัตราเท่าไร และหากเราได้เงินทุนเพิ่มจากการเข้าทำธุรกรรมนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น หรือ D/E Ratio ดังกล่าวจะลดลงหรือไม่ นอกจากนี้บริษัทมีโครงการที่จะทำในอนาคตอะไรบ้าง

**คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงิน งบประมาณและบัญชี** ชี้แจงว่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น หรือ D/E Ratio ในภาพรวมของกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์รวมบริษัท แผ่นดินทองฯ เท่ากับอัตรา 1.3 เท่าทั้งนี้ หากมีการลงทุนในกองทรัสต์จะมีผลทำให้ D/E Ratio เพิ่มขึ้นเป็น 1.8 เท่า แต่อย่างไรก็ตามหากบริษัทมีการบริหารงานและมีผลประกอบการในแต่ละปีที่ดีขึ้นก็ย่อมจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น หรือ D/E Ratio จะลดลงตามผลประกอบการในแต่ละปี

**คุณปณต สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร** ชี้แจงว่า บริษัทเชื่อว่าตามแผนธุรกิจของบริษัทจะมีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องซึ่งมีรายได้หลักจากการขายคอนโดมิเนียมของบริษัท แกนต๋ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าชัดเจนถึงแม้ว่าการเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียมอาจจะมีการชะลอตัวบ้างแต่ในส่วนของบริษัทถือว่ายังคงเติบโตประกอบกับทำเลที่ตั้งทรัพย์สินของบริษัทตามแผนธุรกิจก็เป็นทำเลที่มีศักยภาพ อีกทั้งการลงทุนในบริษัท แผ่นดินทองฯ ก็มีความชัดเจนและสร้างผลตอบแทนตามแผนที่วางไว้ในการปรับโครงสร้างและการพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังคงมีภาพลักษณ์ที่ดีกับตลาดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและหารัฐบาลยังวางแผนการพัฒนาประเทศในเรื่องโครงสร้างพื้นฐาน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะเป็นตัวเสริมศักยภาพของบริษัทต่อไป ดังนั้น การเตรียมพร้อมเรื่องทุนกับเรื่องทีมงานจึงเป็นส่วนสำคัญในการขยายงานต่อไปของบริษัท

**คุณสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ให้ความเห็นว่า การลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ในอดีตมีการใช้เงินลงทุนของบริษัทใกล้เคียงกับจำนวนเงินที่ได้มาขออนุมัติในครั้งนี้คือ 2,700 ล้านบาทคือมีการใช้เงินลงทุนของบริษัทคือ 800 ล้านบาท และกู้เงินประมาณ 1,300 ล้านบาท รวมเป็น 2,100 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนดังกล่าวจะต้องมีการสร้างกำไรและมี value added ให้กับผู้ถือหุ้นด้วย

**คุณปณต สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร** ชี้แจงว่าที่ผ่านมาบริษัทได้พยายามให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับในครั้งนี้บริษัทได้จัดเตรียมข้อมูลเพื่อเสนอต่อที่ประชุมรับทราบและคลายข้อสงสัยของการลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ตั้งแต่เริ่มต้น โดยคาดหวังว่าข้อมูลที่จัดเตรียมมานี้จะเป็นประโยชน์สำหรับท่านผู้ถือหุ้นได้เป็นอย่างดีและก่อให้เกิดความมั่นใจในการตัดสินใจในการลงทุนต่างๆของบริษัทในอนาคต ทั้งนี้คุณปณต สิริวัฒนภักดีได้กล่าวขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ได้ความเชื่อมั่นและอนุมัติให้มีการลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ซึ่งถือว่าเป็นเรื่องที่สำคัญเป็นอย่างมากในการเริ่มต้นทำธุรกิจซึ่งต้องมีความเชื่อมั่นและได้รับการสนับสนุนที่ดีจากท่านผู้ถือหุ้นในการพัฒนาศักยภาพในโครงการอื่นๆต่อมา

**คุณพจน์ ธนวานิช ประธานกรรมการ** ได้กล่าวเสริมว่า คำว่า value added คงไม่ได้หมายถึงเฉพาะแค่ผลกำไรเท่านั้นแต่โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ยังมีคุณค่าทางด้านจิตใจ ด้านสถาปัตยกรรมที่สวยงาม เป็น landmark ณ ใจกลางเมืองและเป็นอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

**คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนะพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงิน งบประมาณและบัญชี** ได้ชี้แจงว่าโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ มีพื้นที่เช่าจำนวน 56,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าประมาณ 25,000 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่าประมาณ 1,000 ตารางเมตรและมีพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 28,800 ตารางเมตร ปี 2550 บริษัทได้รับสิทธิการเช่าที่ดินและเริ่มการก่อสร้างอาคาร ต่อมาในปี 2552 บริษัทให้สิทธิการเช่าระยะยาวกับโรงแรมโอกura เพรสทีจ กรุงเทพฯและมีกระแสเงินสดรับจำนวน 1,476 ล้านบาท โดยบริษัทเริ่มเปิดดำเนินงานในปี 2554 ปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่คิดเป็นร้อยละ 100 สำหรับเงินลงทุนของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ทั้งหมดที่ใช้ไปทั้งสิ้น 3,726 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนที่ดิน (upfront) 450 ล้านบาท ต้นทุนการก่อสร้างจำนวน 3,090.7 ล้านบาท ต้นทุนดอกเบี้ย 185.6 ล้านบาท รวมเงินลงทุน 3,726.3 ล้านบาท ซึ่งแหล่งที่มาของเงินลงทุนมีรายละเอียดดังนี้ เงินลงทุนของบริษัท 600 ล้านบาท เงินกู้ 1,650 ล้านบาท รายได้จากการเช่าช่วง 1,476.3 ล้านบาท รวมเงินลงทุน 3,726.3 ล้านบาท ตามรายละเอียดดังนี้

| งบลงทุน (ล้านบาท)          |                | แหล่งเงินทุน (ล้านบาท) |                |
|----------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| ต้นทุนที่ดินเช่า (upfront) | 450.0          | เงินทุน UV             | 600.0          |
| ต้นทุนการก่อสร้าง          | 3,090.7        | เงินกู้                | 1,650.0        |
| ต้นทุนดอกเบี้ย             | 185.6          | รายได้จากการเช่าช่วง   | 1,476.3        |
| <b>รวมเงินลงทุน</b>        | <b>3,726.3</b> | <b>รวมเงินลงทุน</b>    | <b>3,726.3</b> |

ทั้งนี้ มีผลการดำเนินงานตั้งแต่ 2555 จนถึงปัจจุบันดังนี้

| เริ่มเปิดดำเนินการ ก.ย. 2554                          | 2555  | 2556  | 2557 (ประมาณการ) |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|------------------|
| อัตราเช่าพื้นที่- สำนักงาน                            | 64%   | 90%   | 99%              |
| อัตราเช่าพื้นที่- พาณิชยกรรม                          | 100%  | 100%  | 100%             |
| ค่าเช่าเฉลี่ย- สำนักงาน (บาท/ตรม.)                    | 475   | 745   | 802              |
| ค่าเช่าเฉลี่ย- พาณิชยกรรม (บาท/ตรม.)                  | 1,810 | 1,833 | 1,972            |
| (หน่วย : ล้านบาท)                                     |       |       |                  |
| รายได้                                                | 149.5 | 274.4 | 315.3            |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินการ                                   | 77.8  | 77.4  | 94.3             |
| กำไรสุทธิก่อนดอกเบี้ย ภาษี และ ค่าเสื่อมราคา (EBITDA) | 49.1  | 178.6 | 211.6            |

ถ้าบริษัทนำโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์เข้ากอง REIT จะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากเงินลงทุนของบริษัทจำนวน 600 ล้านบาทที่จำนวนประมาณ 1,200 ล้านบาทในระยะเวลา 5 ปีนับแต่ปี 2553-2558



|                                |                |            |
|--------------------------------|----------------|------------|
| ราคาขายเข้ากอง REIT            | 2,700.0        | ลบ.        |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง *      | (217.9)        | ลบ.        |
| ยอดเงินกู้คงค้าง ณ 31 มี.ค. 58 | (1,274.0)      | ลบ.        |
| <b>เงินรับสุทธิ</b>            | <b>1,208.1</b> | <b>ลบ.</b> |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>       | <b>600.0</b>   | <b>ลบ.</b> |

\*ไม่รวมภาษีหัก ณ ที่จ่ายซึ่งจะดำเนินการขอคืน

**คุณสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** สอบถามเพิ่มเติมว่าในการประชุมที่ผ่านมาบริษัทแจ้งว่า บริษัทจะได้รับ IRR ประมาณร้อยละ 10 ต่อปีจากการลงทุน ซึ่งหมายความว่าเมื่อบริษัทลงทุน 3,000 ล้านบาทบริษัทควรได้รับกำไรจากการลงทุนประมาณ 300 ล้านบาทต่อปี หากคิดรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ 25,000 ตารางเมตรในอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 845 บาทต่อตารางเมตรในระยะเวลา 1 ปีบริษัทจะมีรายได้ประมาณ 253 ล้านบาทต่อปี ซึ่งยังไม่ได้หักดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารซึ่งมีการจ่ายประมาณ 84 ล้านบาทต่อปี ดังนั้นผลกำไรที่บริษัทได้รับจากการลงทุนน้อยกว่าอัตรา IRR ที่ได้แจ้งไว้ต่อที่ประชุม

**คุณปณต สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร** ชี้แจงเพิ่มเติมว่าตัวเลขทางการเงินที่ได้แถลงไว้ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมีความถูกต้องและได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ขอให้ทางผู้ถือหุ้นมั่นใจในตัวเลขดังกล่าว

**คุณสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ชี้แจงว่าตนเชื่อว่าตัวเลขดังกล่าวถูกต้อง

**คุณพณีย์ ธนวานิช ประธานกรรมการ** ได้ขอให้**คุณนรรัตน์ ลิ่มนรรัตน์ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล** ชี้แจงถึงวิธีการคิด IRR ดังกล่าว

**คุณนรรัตน์ ลิ่มนรรัตน์ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล** ชี้แจงว่าเพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านมีความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับการคิด IRR ขอเรียนชี้แจงดังนี้ว่าการคิด IRR ร้อยละ 10 จะไม่ได้คิดจากเงินลงทุน 3,000 ล้านบาท คุณด้วยอัตราร้อยละ 10 ของ IRR แล้วได้รับผลตอบแทนจำนวน 300 ล้านบาทต่อปีแต่เป็นการคิดจากผลตอบแทนสุทธิในแต่ละปีเป็นระยะ 30 ปีแล้วคิด discounted Rate กลับมา เพื่อคำนวณหาอัตราผลตอบแทนสุทธิต่อปีโดยเฉลี่ยตลอดระยะเวลาของโครงการ

นอกจากนี้**คุณนรรัตน์ ลิ่มนรรัตน์** ได้ชี้ให้เห็นถึงการใช้เงินลงทุน 600 ล้านบาทและใช้เงินกู้อีก 1,600 ล้านบาท บริษัทได้ใช้หลักการ Financial Engineering ในการนำโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เข้ากอง REIT แทนที่จะรอรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีก 30 ปี เพื่อให้ได้ IRR ร้อยละ 10 นั้นบริษัทจะได้รับเงินเมื่อขายเข้ากอง REIT ซึ่งหมายความว่า เป็นการขายรายได้ในอนาคตเพื่อให้ได้เงินปัจจุบันจำนวน 2,700 ล้านบาท เมื่อหักหนี้เงินกู้คงค้างชำระจำนวน 1,274 ล้านบาทจะมีเงินเหลือเพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการอื่นของบริษัทอีก 1,208.1 ล้านบาท

ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าการใช้หลักการดังกล่าวส่งผลให้เงินลงทุนของบริษัทจำนวน 600 ล้านบาทในระยะเวลา 4-5 ปี ได้เงินกลับมา 1,200 ล้านบาท ซึ่งบริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากรายได้ในอนาคตย่อมเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นเจ้าของเงินดังกล่าวอย่างสูงสุด ทั้งนี้ราคาขายเข้ากอง REIT เป็นเพียงราคาขั้นต่ำ 2,700 ล้านบาท หากในสภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้นสามารถขายเข้ากอง REIT ได้มากกว่าจำนวน 2,700 ล้านบาท อาทิเช่น 3,000 ล้านบาทจะทำให้บริษัทได้รับเงินกลับคืนมาเพิ่มขึ้น นอกจากนี้การขายเข้ากอง REIT นี้หากคิดในแง่ของภาระดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทในจำนวนข้างต้น ที่อัตราร้อยละ 6 ต่อปี บริษัทจะลดภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระอีกปีละประมาณ 162 ล้านบาทต่อปีอีกด้วย ดังนั้นการนำโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เข้ากอง REIT จึงเป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นเจ้าของเงินอย่างสูงสุดตามที่ได้ชี้แจงข้างต้น

**คุณสุวิทย์ เลหาะพลวัฒนา ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** สอบถามเพิ่มเติมว่าทางผู้ซื้อหน่วยลงทุนคือธนาคารกสิกรไทย คาดหวังหรือต้องการได้รับผลประโยชน์อะไร

**คุณปณต สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร** ชี้แจงว่าอยากให้ทางผู้ถือหุ้นพิจารณาเพียงว่าการที่ได้บริษัทได้นำเสนอข้อมูลมาโดยตลอดการประชุมนั้นเพียงพอต่อการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมหรือไม่ ส่วนประเด็นที่ว่าผู้ซื้อหน่วยลงทุนในอนาคตหรือธนาคารกสิกรไทยได้รับผลประโยชน์อะไรนั้นเป็นเรื่องที่นอกเหนือจากที่ทางคณะกรรมการจะตอบคำถามแทนได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานที่ประชุมได้ขอให้ที่ประชุมลงมติอนุมัติ โดยมติในวาระนี้ต้องให้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**ที่ประชุมพิจารณาแล้ว** มีมติเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทจำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดิน ให้เช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทและมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้มีอำนาจในดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการกำหนดข้อกำหนดและเงื่อนไข และรายละเอียดใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเข้าทำ REIT Transaction การขายทรัพย์สิน การให้เช่าทรัพย์สิน การให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการทำรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการแก้ไขรายละเอียด และมูลค่าของธุรกรรมที่เข้าทำกับทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ และคู่สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาต่อรอง การเข้าทำสัญญา การลงนามในเอกสาร สัญญา คำขออนุญาต และหรือเอกสารหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมข้างต้น ตลอดจนการยื่นเอกสารการขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และรับทราบความยินยอมใดๆ จากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

|             |     |     |       |               |       |               |           |
|-------------|-----|-----|-------|---------------|-------|---------------|-----------|
| เห็นด้วย    | 466 | ราย | จำนวน | 1,386,451,896 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 100.00000 |
| ไม่เห็นด้วย | 0   | ราย | จำนวน | 0             | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.00000   |
| งดออกเสียง  | 0   | ราย | จำนวน | 0             | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.00000   |

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,386,451,896 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์และธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของบริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

ประธานที่ประชุมได้ขอให้ **คุณจिरยง อนุमानราชธน** ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ชี้แจงลักษณะของการทำรายการและรายละเอียดการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**คุณจिरยง อนุमानราชธน** ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ชี้แจงลักษณะของการทำรายการ ประเภทและขนาดรายการ ประโยชน์ของการทำรายการ เงื่อนไขการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด (บริษัท นอร์ท साธร์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทองฯ จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ทั้งนี้ รายการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้เช่าช่วงทรัพย์สินและสัญญาโอนทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) โดยรายละเอียดของการให้บริษัท แผ่นดินทองฯ เข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมและสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ประธานที่ประชุมได้เชิญ **คุณประเสริฐ ภัทรดิลก** จาก บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เกี่ยวกับการทำธุรกรรมของบริษัท แผ่นดินทองฯ กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**คุณประเสริฐ ภัทรดิลก** ชี้แจงว่าการให้บริษัท แผ่นดินทองฯ เข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์และธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของบริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทองฯ แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทมีความเหมาะสม ดังนี้

1. สอดคล้องกับนโยบายการขยายการลงทุนกับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องของบริษัท
2. ทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวนมากทันทีเพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ต่อไป
3. มีความสามารถในการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่จากการชำระคืนหนี้เดิม ด้วยเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้

4. ลดความเสี่ยงจากการดำเนินงานในอนาคต
5. มีรายได้จากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
6. ไม่มีภาระภาษีจากการกำไรที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ในทันที ณ วันที่เข้าทำรายการแต่จะทยอยเสียภาษีตามรายได้ที่จะทยอยรับรู้ตลอดอายุของการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ รายละเอียดของความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทกรณีการเข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (เอกสารแนบ 4 ของเอกสารแนบหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2557)

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการสอบถามในวาระนี้ และมีคำถาม คำตอบโดยสรุป ดังต่อไปนี้

**คุณสภาพร ผังนิรันดร์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ขอให้บันทึกรายงานการประชุมไว้ด้วยว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมของบริษัท แผ่นดินทองฯ ก่อนจึงทำรายการดังกล่าวได้

**คุณพจน์ ธนวานิช ประธานกรรมการ** ชี้แจงว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมของบริษัทก่อน ซึ่งบริษัท แผ่นดินทองฯ จะไม่มีวาระนี้หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่อนุมัติ นอกจากนี้การเข้าทำรายการมีเงื่อนไขต่างๆบังคับ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งทั้งบริษัท และ บริษัท แผ่นดินทองฯต้องดำเนินการต่อไป

**คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** สอบถามว่าบริษัทหรือบริษัท แผ่นดินทองฯ เข้าเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

**คุณพจน์ ธนวานิช ประธานกรรมการ** ชี้แจงว่าเป็นเรื่องของการพิจารณาภาวะถัดไป ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นได้สอบถามในวาระที่ 3 เพื่อเป็นไปตามขั้นตอนการพิจารณาภาวะตามลำดับ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานที่ประชุมได้ขอให้ที่ประชุมลงมติอนุมัติ โดยมติในวาระนี้ต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**ที่ประชุมพิจารณาแล้ว** มีมติเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทองฯ เข้าทำธุรกรรมกับทรัสต์และธุรกรรมการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ของบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียดดี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทองฯ แก่ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ซึ่งถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

|             |     |     |       |               |       |               |           |
|-------------|-----|-----|-------|---------------|-------|---------------|-----------|
| เห็นด้วย    | 466 | ราย | จำนวน | 1,386,451,896 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 100.00000 |
| ไม่เห็นด้วย | 0   | ราย | จำนวน | 0             | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.00000   |
| งดออกเสียง  | 0   | ราย | จำนวน | 0             | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.00000   |

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,386,451,896 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### วาระที่ 4 พิจารณานุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

ประธานที่ประชุมขอให้ **คุณจिरยง อนุমানราชธน** ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด เป็นผู้รายงานให้ที่ประชุมพิจารณาเพื่ออนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท

**คุณจिरยง อนุমানราชธน** ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ชี้แจงลักษณะของการทำรายการและเงื่อนไขการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัท แผ่นดินทองฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของทรัสต์ หรือคิดเป็นเงินลงทุนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ทั้งนี้ การพิจารณาในวาระนี้ เพื่อให้เป็นไปตามที่ข้อกำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดว่า เมื่อบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทในฐานะที่เป็นบริษัทแม่จะต้องดำเนินการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณานุมัติ

นอกจากนี้ เงื่อนไขในการทำธุรกรรมต่างๆ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาจองซื้อหน่วยทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ ธุรกรรมจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
2. มีการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นทรัสต์

โดยรายละเอียดของการให้บริษัท แผ่นดินทองฯ เข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมและสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท กรณีการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ประธานที่ประชุมเชิญให้ **คุณประเสริฐ ภัทรดิลก** จาก บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการของบริษัท แผ่นดินทองฯ ซึ่งจะเข้าจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**คุณประเสริฐ ภัทรดิลก** ชี้แจงว่าการเข้าทำรายการเข้าจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท มีความเหมาะสม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ของเอกสารแนบหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่

1/2557

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามคำถามต่างๆที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ เมื่อไม่มีคำถามใด ประธานที่ประชุมจึงได้ขอให้ที่ประชุมลงมติอนุมัติ โดยมติในวาระนี้ต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**ที่ประชุมพิจารณาแล้ว** มีมติเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เข้าทำรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

|             |     |     |       |               |       |               |           |
|-------------|-----|-----|-------|---------------|-------|---------------|-----------|
| เห็นด้วย    | 467 | ราย | จำนวน | 1,386,465,896 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 100.00000 |
| ไม่เห็นด้วย | 0   | ราย | จำนวน | 0             | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.00000   |
| งดออกเสียง  | 0   | ราย | จำนวน | 0             | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.00000   |

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 1,386,465,896 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) และทำให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทและเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท**

ประธานที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย ซึ่ง บริษัท อเดลฟอส จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้ จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ คุณปณต สิริวัฒนภักดี คุณฐาปน สิริวัฒนภักดี คุณสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว มีความประสงค์ขอยกออกจากห้องประชุมก่อนที่ประชุมจะเริ่มพิจารณาวาระการประชุมนี้

ประธานที่ประชุมขอให้ฝ่ายจัดการแสดงจำนวนหุ้นและจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ โดยให้หักจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียออกเพื่อแจ้งให้ที่ประชุมรับทราบและขอมอบหมายให้**คุณวรวรรต ศรีสอ้าน กรรมการ/กรรมการบริหาร/กรรมการผู้จัดการใหญ่** เป็นผู้รายงานให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระนี้

**คุณวรวรรต ศรีสอ้าน** ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบถึงรายละเอียดต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังนี้ บริษัท แผ่นดินทองฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือ (“KLAND”) จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้บริษัท แผ่นดินทองฯ ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND และทำให้ บริษัท แผ่นดินทองฯ มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND โดยการซื้อหุ้น KLAND ในครั้งนี้ จะเป็นการเข้าซื้อเฉพาะในส่วนอสัณหาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทและเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

การเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของ KLAND โดยบริษัท แผ่นดินทองฯ ถือเป็นการขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัท แผ่นดินทองฯ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญอยู่แล้วในปัจจุบัน ประกอบกับ KLAND เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง มีผลประกอบการที่ดี มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ สามารถส่งเสริมธุรกิจของ บริษัท แผ่นดินทองฯ และเป็นช่องทางการขยายธุรกิจ ขยายตลาด เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ และสร้างโอกาสให้ บริษัท แผ่นดินทองฯ และบริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ในกลุ่มบริษัทให้เพิ่มขึ้น รวมทั้งจะได้รับประโยชน์สูงสุดจากการรวมกัน นอกจากนี้ ยังส่งผลให้ บริษัท แผ่นดินทองฯ สามารถขยายตลาดที่อยู่อาศัยจากตลาดระดับกลางให้ครอบคลุมตลาดระดับบนได้ทันที ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายและกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ การเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND โดยบริษัท แผ่นดินทองฯ ในครั้งนี้ ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 45.49 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (อ้างอิงจากงบการเงิน KLAND ณ 30 มิถุนายน 2557 เฉพาะในส่วนของการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ และการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2557) นอกจากนี้ กลุ่มผู้ถือหุ้นที่จะขายหุ้นสามัญของ KLAND ให้แก่บริษัท แผ่นดินทองฯ บางราย ได้แก่ บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี รีลเอสเตท จำกัด และบริษัทในกลุ่มบริษัท เอส เอ็ม เจ ซี รีลเอสเตท จำกัด หรือบริษัท เฟรเซอร์ (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท แผ่นดินทองฯ และบริษัทเป็นเหตุให้การซื้อหุ้นสามัญของ KLAND จากบริษัท เอส เอ็ม เจ ซี รีลเอสเตท จำกัด บริษัทในกลุ่มบริษัท เอส เอ็ม เจ ซี รีลเอสเตท จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ (ไทยแลนด์) พีทีอี แอลทีดี ซึ่งมีมูลค่ารายการรวมเท่ากับ 2,840 ล้านบาท เข้าขายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีขนาดรายการเกี่ยวโยงเท่ากับร้อยละ 41.47 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557

ในการเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ดังกล่าวข้างต้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้อง

1. จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์
2. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
3. จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวและส่งความเห็นดังกล่าวให้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นทราบด้วย

เพื่อเป็นการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน ประธานที่ประชุมจึงได้เรียนเชิญ **คุณจिरยง อนุมานราชธน** ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ชี้แจงรายละเอียดการทำรายการประเภทและขนาดรายการ ประโยชน์ของการทำรายการ เงื่อนไขการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนี้ รายการนี้เป็นรายการที่บริษัท แผ่นดินทองฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND ในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51

**คุณจिरยง อนุมานราชธน** ที่ปรึกษาทางการเงินจากบริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ชี้แจงรายละเอียดการทำรายการประเภทและขนาดรายการ ประโยชน์ของการทำรายการ เงื่อนไขการทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนี้ รายการนี้เป็นรายการที่บริษัท แผ่นดินทองฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND ในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51

ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND โดยรายละเอียดของการเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมและสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท กรณีการเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ KLAND ตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ บริษัท KLAND ถือเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพที่จะทำให้ทั้งบริษัท แผ่นดินทองฯ และบริษัทมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน และสามารถประสานความร่วมมือทางธุรกิจหรือ Synergy ในการนำทรัพยากรมาใช้ร่วมกัน อีกทั้ง ยังเป็นการขยายการลงทุนของธุรกิจบ้านในแนวราบเพิ่มขึ้นอันจะก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นแก่ บริษัท แผ่นดินทองฯ ด้วย

ภายหลังจากการพิจารณาผลการตรวจสอบสถานะของ KLAND ไม่พบประเด็นที่น่าเป็นกังวลอย่างมีนัยสำคัญแต่ประการใด สำหรับรายละเอียดของสิทธิประโยชน์ของ KLAND ทั้งหมด ปรากฏอยู่ในรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เอกสารแนบ 4 ของเอกสารแนบหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2557

สำหรับผลการดำเนินงานของ KLAND ปรากฏผลว่าบริษัทมีกำไร โดยรายได้รวมของ KLAND ปี 2556 อยู่ที่ประมาณ 2,200 ล้านบาท สำหรับฐานะการเงิน ในช่วงระยะเวลาเดือนมกราคมถึงเดือนสิงหาคม ปี 2557 มีมูลค่าสิทธิประโยชน์ประมาณเกือบ 6,000 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่โครงการที่กำลังจะขายออกไป และมีหนี้สินมีประมาณ 3,000 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นมีอยู่ประมาณ 3,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND ขอให้ที่ประชุมมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการภายใต้กรอบที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**คุณวรวรรต ศรีสอ้าน** ได้เชิญให้**คุณประเสริฐ ภัทรดิลก** จากบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน จากการซื้อหุ้นสามัญ KLAND ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ปรากฏตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสิทธิประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้แนบท้ายวาระการประชุมที่ 5 นี้แล้ว **คุณประเสริฐ ภัทรดิลก** ได้ชี้แจงความเหมาะสมของการลงทุนในหุ้นสามัญของ KLAND ว่าราคาซื้อหุ้นมีความเป็นธรรมและเหมาะสม โดยประโยชน์ของการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ KLAND ของบริษัท แผ่นดินทองฯ มีดังนี้

1. บริษัท แผ่นดินทองฯ มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดี และมีขนาดสิทธิประโยชน์และรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการประสานงานการร่วมธุรกิจกัน
2. บริษัท แผ่นดินทองฯ สามารถขยายตลาดระดับกลางไปสู่ตลาดบนได้ทันที เนื่องจาก บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง มีผลประกอบการที่ดี มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและมืออสังหาริมทรัพย์กระจายอยู่ตามทำเลที่มีศักยภาพ

นอกจากนี้ ข้อเสียของการลงทุนในหุ้นสามัญของ KLAND ของบริษัท แผ่นดินทองฯ มีดังนี้

1. การกักเงินเพื่อเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) จะทำให้บริษัท แผ่นดินทองฯ มีหนี้สินเพิ่มขึ้น
2. อาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นความเสี่ยงโดยทั่วไปของการประกอบธุรกิจ และ
3. อาจมีความขัดแย้งทางวัฒนธรรมและขั้นตอนการดำเนินงานของสององค์กรที่เกิดจากการรวมกิจการ

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการลงทุนครั้งนี้มีความเหมาะสมในแง่ของความเป็นธรรมของราคาในการซื้อบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ที่ราคา 2 บาท ซึ่งได้จากการประเมินราคาจำนวน 6 วิธี และเป็นราคาซื้อที่ต่ำกว่าราคาที่ได้ประเมินไว้ซึ่งประเมินด้วยวิธีมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิ และวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งต้องการสอบถามในวาระนี้ และมีคำถาม คำตอบโดยสรุป ดังต่อไปนี้

**คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ได้ขอให้อธิบายถึงเหตุผลที่เลือกใช้เกณฑ์ในการประเมินราคาที่มีราคาประเมินสูงกว่าหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาอื่นๆ จากการประเมินราคาจำนวน 6 วิธี

**คุณประเสริฐ ภัทรดิลก ที่ปรึกษาการเงินอิสระ** ได้ชี้แจงว่า วิธีประเมินมูลค่าตลาดของสินทรัพย์สุทธิและวิธีการประเมินกระแสเงินสดสุทธิ เป็นวิธีที่สะท้อนราคามูลค่าของ KLAND ได้ดีกว่าวิธีอื่น เนื่องจากวิธีอื่นเป็นวิธีที่ใช้เปรียบเทียบบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใกล้เคียงกัน แต่ KLAND ไม่ได้อยู่ในตลาดหลักทรัพย์หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำให้การเปรียบเทียบโดยวิธีดังกล่าวอาจจะสะท้อนมูลค่าได้ไม่ดีกว่า 2 วิธีดังกล่าวข้างต้น

**คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ได้สอบถามถึงจำนวนยอดทำสัญญาซื้อ (Backlog) ของบริษัทย่อยของ KLAND และจำนวนหลังจากทยอยตัดรับรู้ในปี 2558 คือเท่าใด

**คุณธนพล ศิริธนะชัย กรรมการ/กรรมการบริหาร** ได้ชี้แจงว่า จำนวนยอดทำสัญญาซื้อ (Backlog) คงเหลืออยู่ประมาณ 11,000 ล้านบาท และหากทยอยขายในอีก 5 ปีข้างหน้า จะทยอยตัดรับรู้อยู่ที่จำนวน 2-3 พันล้านบาท

**คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ได้สอบถามเพิ่มเติมถึงวิธีการลงบัญชีที่ขาดทุนว่าทางบริษัทลงไว้อย่างไร เนื่องจากราคาซื้อที่ 2 บาทนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (book value) ซึ่งอยู่ที่ 1.75 บาท จะพบว่าขาดทุนทางบัญชี

**คุณพจน์ ธีรธนาธิข ประธานกรรมการ** ได้ชี้แจงว่าบริษัทลงบัญชีตามราคาที่ได้ซื้อ แต่เมื่อมีการโอนกิจการทั้งหมดบริษัทจะต้อง ลงบัญชีตามมาตรฐานบัญชีใหม่ และบริษัทอาจจะต้องประเมินราคาตามราคายุติธรรม หรือ Fair Value

**คุณสุพจน์ เอื้อชัยเลิศสกุล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ขอให้อธิบายถึงการซื้อสินทรัพย์ของ KLAND ในประเด็นที่ระบุว่าบริษัทจะซื้อเฉพาะแนวราบนั้นหมายความว่าอย่างไร และ KLAND มีสินทรัพย์อย่างอื่นด้วยหรือไม่

**คุณธนพล ศิริธนะชัย กรรมการ/กรรมการบริหาร** ชี้แจงว่าธุรกิจหลักเกือบทั้งหมดของ KLAND เป็นธุรกิจบ้านพักอาศัยกระจายอยู่ 5 ท่าเล เป็นบ้านระดับราคาตั้งแต่กลางบนจนถึงสูง ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท แผ่นดินทองฯ บริษัทจะรับซื้อเฉพาะธุรกิจบ้านพักอาศัยเพียงอย่างเดียว

**คุณสุพจน์ เอื้อชัยเลิศสกุล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า อัตราผลตอบแทนที่ตั้งไว้สำหรับโครงการนี้ที่ต้องใช้เงินกู้ทั้งหมดเท่าไร คุ่มค่าหรือไม่อย่างไร นอกจากนี้ กรณีที่บริษัทระบุว่าจะเข้าซื้อหุ้นในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 เมื่อดูจากแผนผังผู้ถือหุ้น หากกลุ่ม TCC และกลุ่มเฟรเซอร์ เข้ามาทั้งหมดก็จะเกินอัตราดังกล่าวแล้ว หากผู้ถือหุ้นเดิมไม่ขายหุ้นให้แก่บริษัท แผ่นดินทองฯ โครงการจะดำเนินต่อไปไม่ได้ใช่หรือไม่

**คุณธนพล ศิริธนะชัย กรรมการ/กรรมการบริหาร** ได้ชี้แจงว่า การเข้าซื้อหุ้นในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 นั้น ตั้งอยู่บนพื้นฐานเรื่องการเมืองการมีอำนาจควบคุม KLAND เป็นหลัก ซึ่งขณะนี้ผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมดได้มีการอนุมัติภายในให้ขายหุ้นแก่บริษัท แผ่นดินทองฯ แล้ว และบริษัทได้รับการเสนอขายทั้งหมดร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ KLAND

และในประเด็นผลตอบแทนการลงทุน เมื่อวิเคราะห์ในเชิงตัวเลข หากบริษัทสามารถซื้อกิจการ KLAND ดังกล่าวได้ก็จะทำให้บริษัทมีทรัพย์สินที่พร้อมดำเนินการได้ทันทีที่ประกอบกับบริษัทได้มีการจัดเตรียมแหล่งเงินทุนเรียบร้อยแล้วและอัตราผลตอบแทนจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 15

**คุณสถาพร พังนิรันดร์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ได้สอบถามว่า ในฐานะบริษัทแม่จะมีแผนการสนับสนุนบริษัท แผ่นดินทองฯ ในฐานะบริษัทย่อยอย่างไร

**คุณธนพล ศิริธนชัย กรรมการ/กรรมการบริหาร** ได้ชี้แจงว่าบริษัท แผ่นดินทองฯ ได้จัดเตรียมแหล่งเงินทุนไว้อย่างเพียงพอ รวมถึงได้มีการจัดเตรียมทีมงานที่มีศักยภาพไว้แล้ว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานที่ประชุมได้ขอให้ที่ประชุมลงมติอนุมัติ โดยมติในวาระนี้ต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อันได้แก่ บริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่งถือหุ้นบริษัทจำนวน 1,262,010,305 หุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ 66.01 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

**ที่ประชุมพิจารณาแล้ว** มีมติเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทองฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,780,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้บริษัท แผ่นดินทองฯ ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND และทำให้บริษัท แผ่นดินทองฯ มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000,000 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทและเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทและมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการภายใต้กรอบที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

|          |     |     |       |             |       |               |           |
|----------|-----|-----|-------|-------------|-------|---------------|-----------|
| เห็นด้วย | 468 | ราย | จำนวน | 124,726,391 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 100.00000 |
|----------|-----|-----|-------|-------------|-------|---------------|-----------|

|             |   |     |       |   |       |               |         |
|-------------|---|-----|-------|---|-------|---------------|---------|
| ไม่เห็นด้วย | 0 | ราย | จำนวน | 0 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.00000 |
|-------------|---|-----|-------|---|-------|---------------|---------|

|            |   |     |       |   |       |               |         |
|------------|---|-----|-------|---|-------|---------------|---------|
| งดออกเสียง | 0 | ราย | จำนวน | 0 | เสียง | คิดเป็นร้อยละ | 0.00000 |
|------------|---|-----|-------|---|-------|---------------|---------|

จากจำนวนเสียงทั้งหมด 124,726,391 เสียง ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

## วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานที่ประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ใดจะเสนอเรื่องอื่นใด หรือมีคำถามใดๆเพิ่มเติม

**คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** สอบถามว่าค่าใช้จ่ายจำนวน 217 ล้านบาทในวาระที่ 3 เกิดจากอะไร

**คุณสิทธิชัย เสรีพัฒนะพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายการเงิน งบประมาณและบัญชี** ได้ชี้แจงว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนกับกรมที่ดิน

**คุณศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง** ได้ให้ข้อเสนอแนะว่าในการประชุมครั้งหน้าควรจัดให้มีห้องประชุมที่มีขนาดใหญ่และเพียงพอกับการรับรองผู้ถือหุ้นที่มีจำนวนมากขึ้นในทุกปี

คุณพนีย์ ธนวานิช ขอรับทราบปัญหาไว้ แต่ทั้งนี้ได้ชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าบริษัทได้จัดเตรียมห้องถ่ายทอดไว้อีก 1 ห้องซึ่งสามารถรองรับท่านผู้ถือหุ้นได้อย่างเพียงพอ และสำหรับท่านผู้ถือหุ้นที่อยู่ด้านนอกห้องประชุมนั้นได้แจ้งความประสงค์ว่าท่านสะดวกที่จะพักผ่อนและรับประทานอาหารว่างที่บริษัทได้จัดไว้ให้และมีมติเห็นด้วยกับเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเรื่องใดเพิ่มเติมอีก ประธานที่ประชุม จึงขอปิดประชุมและกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลามาร่วมประชุมและได้สอบถามและเสนอข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อบริษัท

ปิดประชุมเวลา 12.15 น.

|        |                          |                    |
|--------|--------------------------|--------------------|
| ลงชื่อ | -นางสาวพนีย์ ธนวานิช-    | ประธานกรรมการ      |
|        | ( นางสาวพนีย์ ธนวานิช )  | /ประธานที่ประชุม   |
| ลงชื่อ | -นายพรชัย เกตุจินากุล-   | เลขานุการบริษัท/   |
|        | ( นายพรชัย เกตุจินากุล ) | ผู้บันทึกการประชุม |