

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562  
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

การประชุมจัดขึ้นเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.00 น. ณ ห้องแกรนด์บอลรูม (ชั้น 3) โรงแรมดิ โอคุระ เพลสทิจ กรุงเทพฯ เลขที่ 57 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

นายชายน้อย เตือนโกสุม ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธาน”) และนางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน และเลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการในที่ประชุม โดยมีกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เข้าร่วมประชุม ดังนี้

**กรรมการที่เข้าร่วมประชุม**

นายชายน้อย เตือนโกสุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
รศ. ชิตพันธ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
นายชัชวาลย์ เขียวรนวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา กรรมการกำหนดค่าตอบแทน
นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ และกรรมการบริหาร
นาย โชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหา
นายปดต สิริวัฒน์ภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการบริหารความเสี่ยง
นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการ

**กรรมการที่ลาประชุม**

นายชาติ โสภณพนิช กรรมการ

**ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม**

นายโสภณ ราชรักษา กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการใหญ่ และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
น.ส. ลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน และเลขานุการบริษัท

**ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม**

น.ส. ธิตะวัน ธนสมบัติไพศาล บริษัท วีระวงค์ ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด  
น.ส. ชนินสา สัจจะประเมษฐ บริษัท วีระวงค์ ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

**ที่ปรึกษาการเงินที่เข้าร่วมประชุม**

น.ส. อนุตร ปทีปวิช บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)  
นายก่อ่ง วินัยกุลพงศ์ บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)  
นายณนทกานต์ ดันดีศรีสุข บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

### ที่ปรึกษาการเงินอิสระที่เข้าร่วมประชุม

น.ส. กรองกาญจน์ นพวรรณ บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด  
 นายอภิรักษ์ ตั้งตระกูลพาณิชย์ บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด  
 น.ส. ณัชชา ณ บางช้าง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 76 ราย ถือหุ้นรวม 505,995 หุ้น และผู้รับมอบฉันทะ 87 ราย ถือหุ้นรวม 1,723,980,521 หุ้น รวมจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 163 ราย ถือหุ้นรวม 1,724,486,516 หุ้น ซึ่งเท่ากับร้อยละ 94.0214 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ครอบคลุมเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

ประธานกล่าวแนะนำกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่เข้าร่วมประชุม และเชิญผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน โดยนายยศ ตั้งนิรันดร์กุล อาสาเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

นางสาวลลิตพันธ์ พิริยะพันธุ์ ซึ่งแจ้งวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนและการนับผลคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบ

#### วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้ว

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งว่าวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม: ที่ประชุมโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน มีมติเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562

#### ผลการออกเสียงลงคะแนน

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	1,732,749,398	100.0000
เห็นชอบ	1,731,610,098	100.0000
ไม่เห็นชอบ	0	0.0000
งดออกเสียง	1,139,300	-
บัตรเสีย	0	0.0000

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเพิ่มขึ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 193 ราย ถือหุ้นรวม 1,732,749,398 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.4719 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

#### วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยสมัครใจ และเพื่อความโปร่งใสตาม

หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประธานขอให้นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียเป็นผู้ดำเนินการประชุมในวาระนี้

นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ ขอให้นายโสภณ ราชรักษา ผู้อำนวยการใหญ่ รายงานรายละเอียดของวาระนี้

นายโสภณ เชิญผู้ถือหุ้นรับชมวิดีโอที่สนับสนุนสภาพรวมกิจการของ GOLD จากนั้นจึงได้ชี้แจงถึงวัตถุประสงค์และเหตุผลในการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ดังนี้

บริษัทมีความต้องการเข้าซื้อกิจการของ GOLD เนื่องจากบริษัทมีแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตที่ประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการพาณิชย์ การอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

บริษัทได้สังเกตเห็นประโยชน์จากการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจที่เกี่ยวพันกับธุรกิจเดิมของบริษัท โดยได้พิจารณาบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ หลายแห่ง และเห็นว่า GOLD เป็นบริษัทที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีมูลค่าโครงการภายใต้การพัฒนาที่เหมาะสม และดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์ ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจภายหลังจากที่บริษัทได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายโสภณชี้แจงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทว่า บริษัทต้องการขยายธุรกิจ ไปยังธุรกิจที่ใกล้เคียงกับธุรกิจในปัจจุบันเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน และเพื่อสร้างขีดความสามารถของบริษัทให้ครบวงจรมากขึ้น บริษัทต้องการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีความทันสมัย เป็นไปตามความต้องการของลูกค้าที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมทั้งต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน พร้อมขับเคลื่อนธุรกิจด้วยเทคโนโลยี นอกจากนี้ ยังต้องการให้บริษัทมีการขยายธุรกิจ และมีการเติบโตสู่ระดับภูมิภาค โดยการสร้างเครือข่ายทางการตลาด เชื่อมโยงเครือข่ายลูกค้าและใช้ประโยชน์จากชื่อเสียงของ Frasers Property ซึ่งเป็นแบรนด์ระดับโลก ในการนี้ บริษัทจึงต้องการสร้างกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลาย เพื่อสร้าง platform ที่มีศักยภาพในการขับเคลื่อนการเติบโตขององค์กรอย่างยั่งยืน ซึ่งการเข้าซื้อกิจการของ GOLD จะช่วยให้บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมายดังกล่าวได้เป็นอย่างดี

นายโสภณอธิบายให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงธุรกิจของ GOLD ซึ่งสรุปได้ว่า GOLD เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“UV”) ถือหุ้นร้อยละ 39.3 และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ถือหุ้นร้อยละ 39.9

GOLD ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ที่อยู่อาศัย และ โรงแรม และเป็นบริษัทที่มีผลประกอบการที่ดี โดยในรอบปีที่ผ่านมา มีรายได้รวมเกือบ 16,000 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิประมาณ 2,000 ล้านบาท มีสินทรัพย์ประมาณ 40,000 ล้านบาท ซึ่งรายได้ของ GOLD กว่าร้อยละ 90 มาจากธุรกิจที่อยู่อาศัย

นายโสภณได้กล่าวถึงประโยชน์ของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ว่าจะทำให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ รายแรกที่มีธุรกิจครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์เกือบทุกรูปแบบ การรวมธุรกิจของ GOLD เข้ากับบริษัท จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัท ทำให้เกิด Synergy ทั้งในด้านการถือครอง การพัฒนา และการ

บริหาร ช่วยลดความเสี่ยงจากการผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บางประเภทที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ยังทำให้เกิดการแลกเปลี่ยนซึ่งกันและกันทางด้านการตลาด การเข้าถึงลูกค้าทั้งแบบ B2B (ระหว่างบริษัทกับบริษัท) และ B2C (ระหว่างบริษัทกับลูกค้า) ด้านองค์ความรู้ และโครงการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและการบริหารงานจากการประหยัดจากขนาดในอนาคต ซึ่งภายหลังจากการรวมธุรกิจรายได้รวมของบริษัทจะเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมประมาณ 6,000 ล้านบาทต่อปี เป็นประมาณ 20,000 ล้านบาทต่อปี โดยบริษัทจะมีสัดส่วนรายได้เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และ โรงแรม และจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย ได้แก่ ที่อยู่อาศัย โดยจะช่วยลดการกระจุกตัวของรายได้จากปัจจุบันที่รายได้ทั้งหมดของบริษัทมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ถือเป็นโอกาสการลงทุนที่ดีซึ่งจะทำให้บริษัทมีการเติบโตได้อย่างยั่งยืน และสร้างผลตอบแทนที่ดีต่อผู้ถือหุ้นต่อไป

จากเหตุผลทั้งหมดที่ได้กล่าวมาข้างต้น บริษัทจึงประสงค์ที่จะเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง จำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท อย่างไรก็ตาม ราคาเสนอซื้อหุ้นดังกล่าวอาจมีการปรับลดลงได้เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD ประกาศจ่ายเงินปันผลก่อนวันเริ่มต้นการคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ทั้งนี้ หากบริษัทได้หุ้นของ GOLD เกินกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ GOLD บริษัทอาจดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นายโสภณชัยแจ่มผู้ถือหุ้นว่าการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ในครั้งนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และต้องได้รับการอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

- (ก) ได้รับอนุมัติจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องของ GOLD และบริษัทย่อย (หากมี) และ/หรือจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม ซึ่งบัดนี้บริษัทได้รับคำยืนยันแล้วว่า GOLD ได้ตรวจสอบเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องแล้วไม่พบว่ามีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ GOLD และของบริษัทย่อย ซึ่งอาจเกิดจากธุรกรรมการซื้อหุ้นในครั้งนี้
- (ข) ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการแข่งขันทางการค้า (“OTCC”) ซึ่งบริษัทได้ยื่นหนังสือหารือ OTCC ว่าการเข้าซื้อกิจการครั้งนี้จะต้องได้รับอนุมัติจาก OTCC หรือไม่ โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของ OTCC

การเข้าซื้อกิจการของ GOLD นั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิตามประกาศที่เกี่ยวข้องภายใต้สมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นของ GOLD ทุกรายตอบรับคำเสนอซื้อ พบว่าเท่ากับร้อยละ 143.9 จึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD รวมทั้งจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติ และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับความเหมาะสมผล และประโยชน์ของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD

นอกจากนี้ การเข้าซื้อกิจการของ GOLD ยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ GOLD ได้แก่ FPHT และ UV เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันทั้งหมด ดังนั้น FPHT และ UV จึงไม่ได้รับประโยชน์ใดนอกเหนือจากผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ของ GOLD จึงทำให้การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแล

กิจการที่ดี บริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ไปพร้อมกับการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา และอนุมัติรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามที่ได้ชี้แจงข้างต้น

บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความเหมาะสมผล และประโยชน์ของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระชี้แจงต่อที่ประชุมถึงข้อดีของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ที่จะช่วยให้บริษัทสามารถขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างครบวงจร ช่วยเพิ่มศักยภาพในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทภายในระยะเวลาอันสั้น ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ ช่วยให้บริษัทได้รับประโยชน์จากศักยภาพของ GOLD ในด้านเทคโนโลยีการก่อสร้าง ด้านการทำการตลาด และด้านฐานลูกค้า ช่วยเพิ่มโอกาสในการพัฒนาและหาผลประโยชน์จากที่ดินว่างเปล่าที่มีอยู่ในปัจจุบันของบริษัท ช่วยให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากผลการดำเนินงานที่มีศักยภาพของ GOLD นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถใช้ศักยภาพของบริษัทเพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ GOLD ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยจากผลพลอยได้ของการตั้งโรงงานและคลังสินค้าในท่าอากาศยานของบริษัท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ชี้แจงข้อดีของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ที่จะทำให้น้ำหนักของบริษัทเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความผันผวนของรายได้ เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงสูงกว่ารายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้า ทำให้มีรายการระหว่างกันเพิ่มขึ้นในภายหลัง ซึ่งอาจจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มสูงขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการระหว่างกัน ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการไม่ว่าการเข้าทำรายการครั้งนี้จะสำเร็จหรือไม่ นอกจากนี้บริษัทอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจที่แข่งขันกันกับ GOLD และบริษัทอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน

นอกจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงความเสี่ยงของการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ว่าบริษัทต้องรับความเสี่ยงโดยปกติธุรกิจของ GOLD ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงาน และผลตอบแทนของ GOLD ไม่เป็นไปตามคาด ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุนการก่อสร้างของ GOLD ความเสี่ยงจากการจัดซื้อที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตของ GOLD ความเสี่ยงด้านมาตรการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับการสร้างโครงการต่างๆ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย เช่น การเปลี่ยนแปลงด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ GOLD ความเสี่ยงด้านการควบคุมการบริหาร บุคลากร และการรวมวัฒนธรรมองค์กรที่มีความแตกต่างกัน และความเสี่ยงจากการล่าช้าของการเข้าซื้อกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปผลการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ของ GOLD โดยวิธีที่เห็นว่ามีความเหมาะสม ดังนี้

- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมจากการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD ด้วยวิธีปรับมูลค่าทางบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ที่ 8.78 บาทต่อหุ้น
- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท เป็นราคาที่อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD ด้วยวิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Value Approach) ที่ 7.36 - 9.57 บาทต่อหุ้น
- ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่หุ้นละ 8.50 บาท เป็นราคาต่ำกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินมูลค่าหุ้นของ GOLD ด้วยวิธีรวมส่วนของกิจการ (Sum-of-the-Parts Approach) ที่ 8.86 - 10.13 บาทต่อหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่ราคาหุ้นละ 8.50 บาท มีความเหมาะสม เนื่องจากราคาดังกล่าวต่ำกว่า หรืออยู่ในช่วงของมูลค่ายุติธรรมของวิธีการประเมินมูลค่าทั้ง 3 วิธีดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น จึงมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อหุ้นของ GOLD ในครั้งนี้

นายโสภณชีแจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า การเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยสมัครใจมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น คณะกรรมการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยสมัครใจ รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 19,751,620,000 บาท ซึ่งราคาเสนอซื้อหุ้นนี้อาจมีการปรับลดลงเป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD ประกาศจ่ายปันผลก่อนวันเริ่มการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งได้ขอให้ผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่คณะกรรมการมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ทุกประการ รวมถึงการติดต่อและขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การเข้าซื้อกิจการของ GOLD สำเร็จลุล่วง นอกจากนี้ หากบริษัทได้หุ้น GOLD จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ในครั้งนี้ เกินกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ GOLD บริษัทอาจพิจารณาเพิกถอนหลักทรัพย์ของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลตอบรับจากการทำคำเสนอซื้อ ซึ่งในกระบวนการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนนั้น บริษัทจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ

นางสาวจิตต์ สวัสดิ์กุล ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เสนอแนะว่าบริษัทควรจัดส่งเอกสารการนำเสนอ (Presentation) ในรูปแบบ QR Code เพื่อให้ผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นรายย่อยได้มีโอกาสศึกษาข้อมูลล่วงหน้า เนื่องจากเป็นรายการขนาดใหญ่และเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน และได้มีคำถาม ดังนี้

1. การเข้าซื้อกิจการของ GOLD จะกระทบสิทธิของผู้ถือหุ้น ทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือไม่
2. คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้ให้ความเห็นต่อการเข้าซื้อกิจการของ GOLD หรือไม่
3. เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทยังไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจาก OTCC ดังนั้น การเข้าซื้อกิจการของ GOLD จะถือเป็นการเร่งรีบเกินไปหรือไม่

นายชัชวาลย์ชีแจงว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

นายโสภณชีแจงเพิ่มเติมว่า ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏอยู่ในเอกสารเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้ว และได้แจ้งว่าการเข้าซื้อกิจการของ GOLD ในครั้งนี้มีเงื่อนไขบังคับที่สำคัญที่บริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติก่อนการเข้าทำรายการ ได้แก่ การได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น การได้รับอนุมัติจาก OTCC และการได้รับอนุมัติจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องของ GOLD และบริษัทย่อย ในกรณีนี้บริษัทได้รับแจ้งจาก GOLD แล้วว่า การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ GOLD และบริษัทย่อย จะไม่กระทบสัญญาต่างๆ และเอกสารที่สำคัญของทั้ง GOLD และบริษัทย่อย ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ก็จะส่งผลให้เงื่อนไขบังคับก่อนเหลือเพียงข้อเดียว กล่าวคือ การได้รับอนุมัติจาก OTCC และเมื่อบริษัทได้รับอนุมัติจาก OTCC แล้ว บริษัทจึงจะเริ่มดำเนินการจัดทำ และส่งเอกสารเกี่ยวกับการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ GOLD ต่อไป

สำหรับประเด็นคำถามว่าการเข้าซื้อกิจการของ GOLD จะกระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือไม่ นั้น นายโสภณชี้แจงว่า บริษัทได้กำหนดราคาเสนอซื้อที่ราคาหุ้นละ 8.50 บาท ซึ่งเป็นราคาเดียวกันสำหรับผู้ถือหุ้นทุกราย นอกจากนี้ การทำคำเสนอซื้อหุ้นของ GOLD มิได้ส่งผลกระทบต่อบริษัท เนื่องจากบริษัทมีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายนอกทั้งหมดเพื่อใช้ในการซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้ และสำหรับการจัดทำเอกสารประกอบการประชุมในรูปแบบ QR Code ที่ผู้ถือหุ้นได้เสนอแนะนั้น บริษัทขอรับไว้พิจารณาเพื่อพัฒนาและปรับปรุงการประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งต่อไป

นายฤทธิชัย หยิบเจริญพร ผู้ถือหุ้น สอบถามในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. เนื่องจากบริษัทจะทำการกู้เงิน 17,000 ล้านบาท เพื่อเข้าซื้อกิจการของ GOLD บริษัทจะต้องเพิ่มทุนเพิ่มเติมอีกหรือไม่ และสามารถรับประกันได้หรือไม่ว่าบริษัทจะไม่ดำเนินการเพิ่มทุน
2. จากข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งชี้แจงว่าการเข้าซื้อกิจการของ GOLD เป็นการกระจายความเสี่ยงนั้น ผู้ถือหุ้นมีความเห็นว่า บริษัทมีความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจที่ต่ำกว่า GOLD เนื่องจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมมีความเสี่ยงต่ำ จึงสอบถามว่าการเข้าซื้อกิจการของ GOLD เป็นการเพิ่มความเสี่ยงให้แก่บริษัทหรือไม่ และจะส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นหรือไม่
3. สมมติฐานการประเมินรายได้จากค่าเช่าอาคารของอาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และ โครงการสามย่านมิตรทาวน์เป็นอย่างไร และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use Real Estate) ไม่มีการเติบโตในอนาคต ซึ่งอาจเป็นผลสืบเนื่องมาจาก GDP ของประเทศไม่เติบโต บริษัทมีการประมาณการในเรื่องนี้อย่างไร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อธิบายการประมาณการมูลค่าหุ้นของ GOLD เพื่อตอบคำถามข้อ 3 ว่า บริษัทได้ใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสม 3 วิธี ได้แก่ 1) วิธีการปรับมูลค่าทางบัญชี ซึ่งจะพิจารณามูลค่าทางบัญชีของ GOLD และปรับปรุงทรัพย์สินบางส่วนที่มีการประเมินมูลค่าใหม่ ซึ่งเป็นวิธีที่ให้มูลค่าที่ 8.78 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 8.50 บาท 2) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด ซึ่งขึ้นกับอุปสงค์และอุปทานของการซื้อขายหุ้น GOLD ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยใช้ช่วงระยะเวลา 7-365 วันในการประเมิน ซึ่งให้มูลค่าอยู่ในช่วง 7.36-9.57 บาท โดยราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 8.50 บาท ยังคงอยู่ในช่วงราคดังกล่าว และ 3) วิธีรวมส่วนกิจการ ซึ่งพิจารณาจากธุรกิจของ GOLD ในแต่ละธุรกิจ อาทิ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากโรงแรม มูลค่าหุ้นของบริษัทร่วมทุน เป็นต้น ซึ่งสมมติฐานต่าง ๆ นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงจากผลประกอบการในช่วง 2-3 ปีย้อนหลังที่ผ่านมาของ GOLD และประมาณการโดยใช้หลักความระมัดระวัง ซึ่งหากเปรียบเทียบผลประกอบการที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการก็จะใกล้เคียงกับผลประกอบการในอดีตของ GOLD

ในส่วนของประเด็นคำถามข้อ 2 นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระชี้แจงว่า การเข้าซื้อกิจการของ GOLD ถือเป็น การขยายฐานธุรกิจของบริษัท ซึ่งในปัจจุบันมีรายได้จากการให้เช่าโรงงาน และการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส (“FTREIT”) หากบริษัทเข้าซื้อกิจการของ GOLD ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการให้เช่าอาคารสำนักงาน และ โรงแรม จะเป็นการกระจายความเสี่ยงไปในธุรกิจต่าง ๆ ที่หลากหลายมากขึ้น

นายฤทธิชัย สอบถามเพิ่มเติมว่าภายหลังการเข้าซื้อกิจการของ GOLD อาจเกิดความเดือดร้อนเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับอย่างไร และ Recurring income ภายหลังการเข้าซื้อกิจการของ GOLD จะเป็นอย่างไร ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ชี้แจงว่า การประเมินจะอ้างอิงจากผลประกอบการของ GOLD ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นการเฉลี่ยจากช่วงผลประกอบการทั้งขาขึ้นและขาลงของ GOLD

นาย โสภณ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า อาคารเชิงพาณิชย์ของ GOLD ซึ่งได้แก่ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ปัจจุบันมี Occupancy Rate ร้อยละ 100 และ โครงการสามย่านมิตรทาวน์ ซึ่งจะเปิดดำเนินการในช่วงปลายปี 2562 มี Occupancy Rate ร้อยละ 60 แล้ว ซึ่งถือว่าได้รับการตอบรับที่ดี ดังนั้น Recurring Income และสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประมาณการนั้นค่อนข้างเป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ในเรื่องของการกระจายความเสี่ยงนั้น หากบริษัทประกอบกิจการอยู่เพียงธุรกิจประเภทเดียว คือ ธุรกิจโรงงานและ โลจิสติกส์ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทหากประสบปัญหาต่าง ๆ ดังนั้น การขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านอื่น ๆ ด้วยย่อมดีกว่าการให้ความสำคัญกับธุรกิจประเภทเดียว

นาย โสภณ ตอบคำถามนายสุทธิชัยเกี่ยวกับ Synergy ที่จะเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจกับ GOLD ว่า Synergy จะเกิดขึ้นได้จาก 1) การบริหารจัดการที่ดิน (Land Bank) ของบริษัทซึ่งอยู่บริเวณไม่ไกลรอบนอกเมือง อาจมีการจัดสรรให้แก่ GOLD ซึ่งมีความต้องการใช้ที่ดินเปล่าเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย หากที่ดินดังกล่าวไม่ได้ถูกนำไปใช้พัฒนาในเชิงอุตสาหกรรมก็สามารถนำมาใช้พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยได้ 2) บริษัทสามารถเรียนรู้เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Prefabrication จาก GOLD ซึ่งจะช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้างโกดัง และ โรงงานของบริษัทได้ 3) บริษัทสามารถเรียนรู้การทำตลาดในรูปแบบ B2C จาก GOLD รวมทั้งสามารถแลกเปลี่ยนลูกค้าระหว่างกัน เช่น กรณีธุรกิจ Data Center ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัท บริษัทสามารถนำเสนอบริการนี้ให้แก่ลูกค้าของบริษัท และลูกค้าของ GOLD ได้เช่นกัน นอกจากนี้ จากการที่บริษัทชนะการประมูลที่ดินประมาณ 4,300 ไร่บนถนนบางนาตราด ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่และมีมูลค่าสูง หากนำมาพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมเพียงอย่างเดียวอาจจะไม่คุ้มค่า ดังนั้น GOLD จะเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในที่ดินดังกล่าวด้วย

นาย โสภณชี้แจงผู้ถือหุ้นถึงกรณีการเพิ่มทุนของบริษัทว่า ปัจจุบันบริษัทยังคงศึกษาและพิจารณาในเรื่องดังกล่าวซึ่งจะต้องดูความเหมาะสมต่อไป อย่างไรก็ตาม การเข้าซื้อกิจการของ GOLD ในครั้งนี้ บริษัทได้มีการหารือกับสถาบันการเงิน และจะมีการออกหุ้นกู้เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนทางหนึ่งด้วย

นายสุทธิชัยสอบถามเพิ่มเติมว่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการประมาณการการเติบโตของยอดขาย และกำไรของ GOLD โดยใช้สมมติฐานอย่างไร และมีโอกาสไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้หรือไม่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระชี้แจงว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการประมาณการ 2 ส่วน คือ 1) โครงการปัจจุบัน ซึ่งอ้างอิงจากผลประกอบการของ GOLD ว่ามียอดขายเป็นอย่างไร และยังคงเหลือ Backlog สำหรับรับรู้อยู่ได้เท่าใด 2) การขายอสังหาริมทรัพย์จากการเปิดโครงการใหม่ ซึ่งจะมีการพิจารณาโอกาสของความสำเร็จของการเปิดโครงการใหม่จากสถิติในอดีต ทั้งนี้ ในส่วนของผลประกอบการในอนาคตนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการประมาณเงินลงทุนในการลงทุนซื้อที่ดินในอนาคตไว้ด้วยแล้ว โดยในส่วนของรายได้นั้น หาก GOLD สามารถสร้างรายได้สำเร็จตามที่เคยเกิดขึ้นในอดีต ผลประกอบการก็จะขึ้นไปในทิศทางดังกล่าว ซึ่งข้อมูลรายได้ที่เพิ่มขึ้นนั้นจะเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ

นายวีรพันธ์ พูลเกษ ผู้รับมอบฉันทะ แสดงความคิดเห็นว่า Synergy ที่จะเกิดขึ้นจากการรวมกิจการของ GOLD นั้น ถือเป็น การกระจายความเสี่ยง แต่ในทางกลับกันจะทำให้หนี้สินของบริษัทเพิ่มขึ้น ดังนั้น หากรายได้ของบริษัทไม่เป็นไปตามที่ประเมินไว้ หรือกำไรของ GOLD ลดลงจนไม่สามารถจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ หรือรายได้ลดลงจนถึงจุดที่



ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถชำระดอกเบี้ยได้ และจะต้องดำเนินการเพิ่มทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ในเรื่องดังกล่าวไว้หรือไม่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระชี้แจงว่า ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ไม่ได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าว แต่ได้มีการศึกษาถึงการเติบโตของธุรกิจของ GOLD ว่ามีการเติบโตตามอัตราเงินเฟ้อที่ประมาณร้อยละ 1.4 เป็นต้นไป แต่หากอัตราการเติบโตต่ำกว่าร้อยละ 1.4 ลงไปถึง ร้อยละ 0.5 นั้น มูลค่าหุ้นของ GOLD ก็ยังคงอยู่ที่ 8.86 บาท ซึ่งยังคงสูงกว่าราคาเสนอซื้อในรอบนี้

นายโสภณชี้แจงเพิ่มเติมว่าบริษัทได้มีการศึกษาว่าผลประโยชน์ของ GOLD จะเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของบริษัทได้อย่างไรบ้าง โดยหากพิจารณาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Return on Equity: ROE) ปัจจุบันบริษัทมี ROE ประมาณร้อยละ 5 ในขณะที่ GOLD มี ROE ประมาณร้อยละ 12 ดังนั้น การรวมธุรกิจกันระหว่างบริษัท และ GOLD จะส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นมาก ซึ่งทำให้บริษัทสามารถรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะการต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นได้

นางสาวลลิตพันธุ์ ตอบคำถามของนางจิมแพกต์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนว่า ปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนทุนอยู่ที่ประมาณ 0.3 เท่า และภายหลังจากการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าซื้อกิจการของ GOLD อัตราส่วนดังกล่าวจะอยู่ที่ประมาณ 1.3 เท่า

นางจิมแพกต์ สอบถามเพิ่มเติมในประเด็นดังต่อไปนี้

1. หากผลประโยชน์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ จะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นอย่างไร และเสนอแนะให้บริษัทเปรียบเทียบผลประโยชน์ทั้งกรณีที่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ และในกรณีที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ด้วย
2. ภายหลังจากเข้าซื้อกิจการของ GOLD ซึ่งเป็นบริษัทที่มีศักยภาพแล้ว คณะกรรมการบริษัทมีวิสัยทัศน์และกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตให้แก่ GOLD และจะบริหารกิจการ GOLD อย่างไร

นายโสภณชี้แจงว่า บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดโดยใช้ข้อมูลในอดีต และได้สัมภาษณ์ผู้บริหารของ GOLD เพื่อให้เกิดความมั่นใจในข้อมูลที่จะนำมาใช้ประมาณการ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่ทราบว่าจะซื้อหุ้นของ GOLD ได้จำนวนเท่าใด ทั้งนี้ บริษัทได้มีการเตรียมการในเรื่องการบริหารจัดการกระแสเงินสดให้เป็นไปอย่างเหมาะสม ซึ่งรวมถึงการจัดหาเงินทุน และการขายทรัพย์สิน เป็นต้น

สำหรับการบริหารจัดการ และการสร้างการเติบโตให้แก่ GOLD นั้น นายโสภณกล่าวว่าบริษัทเล็งเห็นถึง Synergy ที่ค่อนข้างชัดเจนจากการทำงานร่วมกัน และไม่มีความขัดแย้งทางธุรกิจระหว่างบริษัท และ GOLD โดยบริษัทจะเน้นพัฒนาในสายอุตสาหกรรมต่อไป โดย GOLD จะมุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจในสายพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ จะมีการนำระบบ SAP มาช่วยเสริมการทำงานซึ่งกันและกัน จะมีการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ระหว่างกัน นอกจากนี้ เมื่อบริษัทและ GOLD รวมกันแล้ว จะสามารถใช้ประโยชน์จากเครือข่ายของเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ในต่างประเทศเพื่อขยายฐานลูกค้าให้มากขึ้นได้

นางสาวจิตต์สอบถามเพิ่มเติมว่า บริษัทจะได้รับอนุมัติจาก OTCC เมื่อใด และใช้เวลาเท่าใด ซึ่งนายโสภณชี้แจงว่า คาดว่าใช้เวลาอีกประมาณ 1-2 สัปดาห์

นายชราชา ชลปราณี ผู้ถือหุ้น สอบถามในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. ราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 8.50 บาท เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างไร เนื่องจากราคาเสนอซื้อค่อนข้างต่ำกว่ามูลค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมิน
2. มีความแน่นอนและชัดเจนของการขายหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 2 ราย ได้แก่ FPHT และ UV หรือไม่
3. การเข้าซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD มีลักษณะคล้ายการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในประเทศไทยมากกว่าเป็นการเข้าซื้อหลักทรัพย์ ขอให้คณะกรรมการบริษัทชี้แจงในเรื่องดังกล่าว

นายโสภณ ได้ตอบคำถามของผู้ถือหุ้นตามลำดับ ดังนี้

1. ในส่วนของราคาเสนอซื้อที่หุ้นละ 8.50 บาทนั้น GOLD จะมีขั้นตอนในการขอความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ GOLD พิจารณามีความเหมาะสมหรือไม่
2. สำหรับความแน่นอนของการเข้าทำรายการครั้งนี้ การที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้ง 3 ข้อสำเร็จลง ไม่ได้เป็นการยืนยันว่าบริษัทจะซื้อหุ้นของ GOLD ได้จำนวนเท่าใด ทั้งนี้ UV และ FPHT จะต้องรอให้บริษัทได้รับการอนุมัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนทั้ง 3 ข้อ จึงจะสามารถเริ่มดำเนินการในขั้นตอนต่าง ๆ ต่อไปได้
3. การเข้าซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในประเทศไทยแต่อย่างใด แต่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิด Synergy ทางธุรกิจระหว่างบริษัท และ GOLD

นายชราชา สอบถามเพิ่มเติมว่า การเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ที่ผ่านมานั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้หรือไม่

นายโสภณชี้แจงว่า บริษัทมีการขออนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นปกติอยู่แล้ว สำหรับการเข้าทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD นั้น บริษัทได้มีการจัดเตรียมเงินทุนไว้ครบถ้วนแล้ว

นายปราโมทย์ ลิบริตันสกุล ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ GOLD ในปัจจุบันเป็นอย่างไร
2. บริษัทต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเติมสำหรับโครงการสามย่านมิตรทาวน์หรือไม่
3. GOLD จะช่วยสนับสนุนทางการเงินให้แก่บริษัทได้อย่างไรบ้าง

นายโสภณ ตอบคำถามตามลำดับดังนี้

1. สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ GOLD ในปัจจุบันอยู่ที่ 0.8 เท่า
2. จะไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมสำหรับโครงการสามย่านมิตรทาวน์ โดยโครงการดังกล่าวจะเปิดดำเนินการประมาณเดือนกันยายน 2562 นี้
3. GOLD จะช่วยสนับสนุนทางการเงินให้แก่บริษัทจากกระแสเงินสดจากผลประกอบการของ GOLD

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม นายชัชวาลย์จึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน

นางสาวลลิตพันธุ์ รายงานว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย จำนวน 4 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 1,648,743,878 หุ้น ดังนี้

1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ถือหุ้นจำนวน 751,004,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.95 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
2. บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด ถือหุ้นจำนวน 889,853,278 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.52 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
3. บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 5,610,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.31 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
4. บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 2,276,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

โดยบริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และบริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) มีคุณเจริญ สิริวัฒนภักดี และคุณหญิงวรรณฯ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อม

**มติที่ประชุม :** ที่ประชุมโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย มีมติอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการนำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยสมัครใจ รวมจำนวน 2,323,720,000 หุ้น ราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมมูลค่า 19,751,620,000 บาท โดยราคาเสนอซื้อหุ้นอาจมีการปรับลดลงเป็นจำนวนเท่ากับเงินปันผลจ่ายต่อหุ้นหาก GOLD ประกาศจ่ายปันผลก่อนวันเริ่มการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ นอกจากนี้ ที่ประชุมได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการหรือบุคคลที่คณะกรรมการหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมอบหมาย มีอำนาจดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยสมัครใจ (รวมถึงการติดต่อและขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง) เพื่อให้การเข้าซื้อกิจการของ GOLD สำเร็จลุล่วง และให้บริษัทปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกระบวนการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของ GOLD จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากบริษัทได้หุ้นของ GOLD เกินกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ผลการออกเสียงลงคะแนน

	จำนวนเสียง (1 หุ้น / 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	85,804,678	100.0000
เห็นด้วย	85,761,678	99.9499
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	43,000	0.0501
บัตรเสีย	0	0.0000

**หมายเหตุ:** ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะเพิ่มขึ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 272 ราย ถือหุ้นรวม 1,734,548,556 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.57 ของ หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

### วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ประธานแจ้งว่าตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551) มาตรา 105 วรรค 2 ได้ระบุไว้ว่า ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งก็ได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อความโปร่งใส และเป็นการให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ควรมีการเพิ่มวาระเพื่อพิจารณา นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม เนื่องจากผู้ถือหุ้นได้มีการศึกษาข้อมูล และได้มีการออกเสียงลงคะแนนมาบางส่วนแล้ว

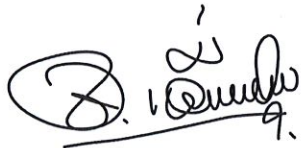
ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องอื่น ๆ เพื่อพิจารณา

นางสาวจิตต์ให้ความเห็นว่า คณะกรรมการควรเลี้ยงที่จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาการเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป เนื่องจากเป็นการระดมทุนโดยไม่ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการนำเงินไปใช้ ซึ่งคณะกรรมการได้รับข้อเสนอแนะไว้พิจารณา

นายโสภณตอบคำถามนายชารา ว่าการดำเนินการจัดทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์จะใช้เวลารวมทั้งสิ้นประมาณ 45 วันทำการ ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จประมาณปลายเดือนกรกฎาคม 2562

นางสาวจิตต์ เสนอความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า ในการเข้าทำรายการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ขอให้บริษัทประเมินทรัพย์สินค้อยค่าของ GOLD ด้วย ซึ่งนายโสภณรับข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้น

ไม่มีผู้ใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และปิดการประชุม เวลา 10.45 น.

ลงชื่อ  ประธานที่ประชุม  
(นายชายน้อย เตือน โกสุม)

ลงชื่อ  เลขานุการบริษัท และผู้บันทึกรายงานการประชุม  
(นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์)