

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

วัน เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันพุธที่ 27 มีนาคม 2556 เวลา 15:00 น. ณ โรงภาพยนตร์เอสพลานาด ซีนีเพล็กซ์ 4 ชั้น 3 ศูนย์การค้าเอสพลานาด ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร

นายอรณพ จันทรประภา ประธานกรรมการ เป็นประธานในที่ประชุม โดยประธานฯ แสดงว่ามีผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตนเองและรับมอบอำนาจมาประชุม 329 คน นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 702,483,437 หุ้น คิดเป็นจำนวน 60.05% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 1,169,862,645 หุ้น ซึ่งเกินจำนวนกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทที่กำหนดไว้จึงครบองค์ประชุม โดยมีกรรมการที่เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ดังรายชื่อต่อไปนี้

- | | | |
|------------------|--------------|--|
| 1. นายอรณพ | จันทรประภา | ประธานกรรมการ |
| 2. นายพงศ์กิจ | สุทพวงศ์ | รองประธานกรรมการ |
| 3. นายนพพร | วิฑูรชาติ | กรรมการและประธานกรรมการบริหาร |
| 4. นายสมนึก | พจน์เกษมสิน | กรรมการและกรรมการผู้จัดการ (President) |
| 5. นายกิตตินันท์ | สำรวจรวมผล | กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่การเงิน (CFO) |
| 6. นายวิชา | พูลวรลักษณ์ | กรรมการ |
| 7. นายวีรวุฒิ | องค์วาสิฏฐ์ | กรรมการ |
| 8. นายชัย | จรุงธนาภิบาล | กรรมการอิสระ |
| 9. นางนันทิยา | มนตรีวัต | ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |
| 10. นายเดช | บุลสุข | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |
| 11. นางสาวไพบิย์ | สุนทรส | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |

จากนั้นประธานฯ จึงกล่าวเปิดประชุม ทั้งนี้ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมรับทราบถึงวิธีการออกเสียงลงคะแนน เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับและเพื่อให้การดำเนินการประชุมเป็นไปโดยเรียบร้อยดังนี้

เพื่อความรวดเร็วและผู้ถือหุ้นจะได้มีเวลาในการซักถามคณะกรรมการและผู้บริหารได้ ในการลงคะแนนทุกวาระ จะเก็บบัตรลงคะแนนเฉพาะกรณีที่ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานและวิธีปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียน

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 22 มีนาคม 2555 ตามรายละเอียดที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ทั้งนี้ประธานฯได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก แต่ไม่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรือไม่ หรือมีผู้ถือหุ้นท่านใดงดออกเสียงหรือไม่ ประธานฯ สรุปมติการประชุมดังนี้

มติที่ประชุม	มีมติอนุมัติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก		
เห็นด้วย	710,861,285 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 710,862,110 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00			

วาระที่ 2 พิจารณารายงานประจำปี 2555 และพิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนประจำปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติรายงานประจำปี 2555 งบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัทฯ ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว ตามรายละเอียดที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ประธานฯ ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการได้นำเสนอสรุปผลการดำเนินงานประจำปีและฐานะทางการเงินของบริษัทให้ผู้ถือหุ้นทราบ

งบกำไรขาดทุน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้าใหม่ 1 แห่ง คือ โครงการเมกา บางนา ทำให้ยอดขายในปี 2555 เท่ากับ 2,442 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 876 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าโครงการเมกา บางนา จำนวน 1,081 ล้านบาท

กำไรสุทธิในปี 2555 เท่ากับ 1,401 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 692 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้กำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการเมกา บางนา โดยบริษัทรับรู้ 49% ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 1,040 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวมในปี 2555 เท่ากับ 11,430 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 หนี้สินรวม เท่ากับ 5,527 ล้านบาท ลดลงจากปี 2554 ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน เท่ากับ 0.33 สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 5,903 ล้านบาท

พื้นที่ให้เช่า

ในปี 2555 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 409,600 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าแห่งใหม่ 1 แห่ง คือ ศูนย์การค้าเมกา บางนา

หลังจากนั้นประธานฯได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผู้ถือหุ้นซักถามและมีข้อเสนอแนะในประเด็นต่างๆดังนี้

ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

ให้อธิบายส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า

นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการผู้จัดการ ได้ตอบคำถาม ดังนี้

ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า จากโครงการเมกา บางนา จำนวน 1,081 ล้านบาทนั้น แบ่งเป็นกำไรปกติ 41 ล้านบาท และส่วนกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม 1,040 ล้านบาท

ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

1. มูลค่าการลงทุนของโครงการเมกา บางนามีมูลค่าเท่าไร
2. ธุรกิจศูนย์การค้าในปีแรก กำไรจะน้อยหรือไม่

นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการผู้จัดการ ได้ตอบคำถาม ดังนี้

1. มูลค่าเงินลงทุนในโครงการเมกา บางนามีมูลค่าประมาณ 10,000 ล้านบาท
2. ในปีแรกศูนย์การค้าฯ จะมีกำไรน้อย เนื่องจากเปิดไม่เต็มปีและมีค่าใช้จ่ายในด้านการตลาดเป็นจำนวนมาก และรายได้จากค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในปีต่อไป ดังนั้นการมองธุรกิจศูนย์การค้าฯ ต้องมองในระยะยาว

ทั้งนี้ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก แต่ไม่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ ได้ขอให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนในบัตรลงคะแนน เพื่อนับคะแนนเสียงมติในที่ประชุม โดยประธานฯ ได้สรุปมติการประชุมดังนี้

มติที่ประชุม มีมติอนุมัติรายงานประจำปี 2555 และ อนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก

เห็นด้วย	710,861,285 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้	710,862,110 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการตั้งสำรองตามกฎหมายสำหรับผลการดำเนินงานและการจ่ายปันผลประจำปี 2555

ประธานฯ ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการได้นำเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาการตั้งสำรองตามกฎหมายสำหรับผลการดำเนินงานและการจ่ายปันผล ประจำปี 2555 ดังนี้

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 1,400 ล้านบาท โดยหักกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,270 ล้านบาท ทำให้คงเหลือ กำไรสุทธิที่นำมาจ่ายปันผล 130 ล้านบาท ตามกฎหมายเมื่อบริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ ต้องตั้งสำรองตามกฎหมาย ซึ่งไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดังนั้น จึงขออนุมัติตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มอีก 12,100,000 บาท

สำหรับการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2555 ตามรายละเอียดที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม โดยกำหนดจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 146,242,830 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นใน **อัตรา 8 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล** หรือคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผล 0.125 บาทต่อหุ้น (8 หุ้นเดิมได้ 1 หุ้นปันผล ที่ราคาพาร์ 1 บาท ดังนั้น 1 หุ้นเดิมจึงเปรียบเสมือนได้รับเงินปันผลเท่ากับ 1/8 บาทต่อหุ้น คิดเป็น 0.125 บาทต่อหุ้น) ทั้งนี้บริษัทฯ รับผิดชอบชำระค่าภาษีแทนผู้ถือหุ้นด้วยในอัตรา 0.01389 บาทต่อหุ้น ซึ่งคำนวณแล้วจะเป็นการจ่ายเงิน

สดปันผลทั้งสิ้น 0.13889 บาทต่อหุ้น สำหรับหุ้นปันผลที่คำนวณออกมาเป็นเศษของหุ้นจะไม่ได้รับหุ้นปันผล แต่จะได้รับเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.13889 บาทแทน (คิดเป็นเงินสด 0.125 บาทต่อหุ้นหลังหักภาษี)

ทั้งนี้ กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 4 เมษายน 2556 และให้รวบรวมรายชื่อตาม ม.225 ของพรบ.หลักทรัพย์ฯ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 5 เมษายน 2556 ซึ่งตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 2 เมษายน 2556 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 23 เมษายน 2556

หลังจากนั้นประธานฯได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นต่างๆดังนี้

ผู้ถือหุ้น มีข้อเสนอแนะดังนี้

หากบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องใช้เงินสดในการขยายงาน ก็ไม่จำเป็นต้องจ่ายภาษีให้กับผู้ถือหุ้น เนื่องจากไม่ส่งผลดีกับฝ่ายใด และแนะนำให้บริษัทฯ หากคู่ค้ารายใหญ่เพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการขยายโครงการ

ประธานในที่ประชุม ได้ตอบคำถาม ดังนี้

ผู้ถือหุ้นมีบางส่วนต้องการที่จะให้บริษัทฯ จ่ายปันผล ในขณะที่ผู้ถือหุ้นอีกส่วนต้องการให้บริษัทฯ เก็บเงินสดไว้เพื่อการขยายงาน ทางคณะกรรมการจะนำข้อเสนอนี้ไปพิจารณาและจะพยายามบริหารงานเพื่อให้เกิดประโยชน์และผลดีกับทุกฝ่าย

นายวินัย วิริยะประสิทธิ์ชัย ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

สาเหตุที่กำไรลดลงในปี 2555 เทียบกับปี 2554 เนื่องจากสาเหตุใด

นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการผู้จัดการ ได้ตอบคำถาม ดังนี้

เนื่องจากในปี 2555 มีการปรับค่าแรงขั้นต่ำตามนโยบายของรัฐบาล ทำให้ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก แต่ไม่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯได้ขอให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนในบัตรลงคะแนน เพื่อบรรณความเสี่ยงมติในที่ประชุม โดยประธานฯ ได้สรุปมติการประชุมดังนี้

มติที่ประชุม มีมติอนุมัติจ่ายปันผลและการตั้งสำรองตามกฎหมายสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2555 ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ตามเสนอ

เห็นด้วย	723,512,779 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 723,513,604 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00			

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,169,875,095 บาท เป็น 1,169,862,645 บาท โดยตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่คงเหลือจากการจัดสรรเพื่อรองรับการเพิ่มทุน (จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญ) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 จำนวน 12,450 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ปัจจุบันทุนจดทะเบียนของบริษัท	1,169,875,095
ทุนที่ออกและชำระแล้ว ทั้งสิ้น (ณ มกราคม 2556)	<u>1,169,862,645</u>

จำนวนหุ้นที่เกิน 12,450 หุ้น

หลังจากนั้นประธานฯได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นต่างๆดังนี้

ทั้งนี้ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก แต่ไม่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯได้ขอให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนในบัตรลงคะแนน เพื่อบรรณความเสี่ยงมติในที่ประชุม โดยประธานฯ ได้สรุปมติการประชุมดังนี้

มติที่ประชุม มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนเป็น 1,169,862,645บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยหกสิบเก้าล้านแปดแสนหกหมื่นสองพันหกร้อยสี่สิบบ้าบาท) โดยวิธีตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 12,450 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก คิดเป็นร้อยละ 99.99 เกินกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เห็นด้วย	723,512,779 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 723,513,604 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00			

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและจัดสรรเพื่อรองรับการจ่ายปันผลตามวาระที่ 3

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาการเพิ่มทุนจดทะเบียน เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล โดยมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการนำเสนอรายละเอียดให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล ตามรายละเอียดที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 146,242,830 หุ้น (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านสองแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยสามสิบบ้าบาท) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 146,242,830 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านสองแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยสามสิบบ้าบาท)

	ปัจจุบันทุนจดทะเบียนของบริษัท	1,169,875,095	บาท
หัก	ลดทุนจดทะเบียน	<u>(12,450)</u>	บาท
	ทุนจดทะเบียนคงเหลือ หลังการลดทุน	1,169,862,645	บาท
บวก	เพิ่มหุ้นปันผล (อัตรา 8 หุ้นเดิม : 1 หุ้นปันผล)	<u>146,242,830</u>	บาท
	ทุนจดทะเบียนของบริษัทหลังการเพิ่มทุน	<u>1,316,105,475</u>	บาท

ทั้งนี้ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก แต่ไม่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯได้ขอให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนในบัตรลงคะแนน เพื่อบรรณความเสี่ยงมติในที่ประชุม โดยประธานฯ ได้สรุปมติการประชุมดังนี้

มติที่ประชุม มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,316,105,475 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบหกล้านหนึ่งแสนห้าพันสี่ร้อยเจ็ดสิบห้าบาท) และจัดสรรเพื่อรองรับการจ่ายปันผล จำนวน 146,242,830 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก คิดเป็นร้อยละ 99.99 เกินกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เห็นด้วย	723,512,779 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 723,513,604 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00			

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิให้สอดคล้องกับการลดทุนและเพิ่มทุน

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนและเพิ่มทุน จึงขอแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงการลดทุนจดทะเบียน โดยยกเลิกข้อความเดิมและใช้ข้อความใหม่ดังนี้

"ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 1,169,862,645 บาท(หนึ่งพันหนึ่งร้อยหกสิบเก้าล้านแปดแสนหกหมื่นสองพันหกร้อยสี่สิบห้าบาท)
แบ่งออกเป็น 1,169,862,645 หุ้น (หนึ่งพันหนึ่งร้อยหกสิบเก้าล้านแปดแสนหกหมื่นสองพันหกร้อยสี่สิบห้าหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท)
โดยแยกออกเป็น
หุ้นสามัญ 1,169,862,645 หุ้น (หนึ่งพันหนึ่งร้อยหกสิบเก้าล้านแปดแสนหกหมื่นสองพันหกร้อยสี่สิบห้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น (-)"

และขออนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยใช้ข้อความใหม่ดังนี้

"ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน 1,316,105,475 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบหกล้านหนึ่งแสนห้าพันสี่ร้อยเจ็ดสิบห้าบาท)
แบ่งออกเป็น 1,316,105,475 หุ้น (หนึ่งพันสามร้อยสิบหกล้านหนึ่งแสนห้าพันสี่ร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท)
โดยแยกออกเป็น
หุ้นสามัญ 1,316,105,475 หุ้น (หนึ่งพันสามร้อยสิบหกล้านหนึ่งแสนห้าพันสี่ร้อยเจ็ดสิบห้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น (-)"

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก แต่ไม่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ ได้ขอให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนในบัตรลงคะแนน เพื่อนับคะแนนเสียงมติในที่ประชุม โดยประธานฯ ได้สรุปมติการประชุมดังนี้

มติที่ประชุม มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิให้สอดคล้องกับการลดทุน/เพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก คิดเป็นร้อยละ 99.99 เกินกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เห็นด้วย	723,512,779 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 723,513,604 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00			

วาระที่ 7 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการทดแทนผู้ที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเลือกตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ โดยประธานฯ ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบว่าในปีนี้มีกรรมการต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ 4 ท่าน โดยมีรายชื่อกรรมการดังนี้

1. นางนันทิยา มนตรีวัต
2. นางสไบทิพย์ สุนทรส
3. นายสมนึก พจน์เกษมสิน
4. นายวิเชฐ ตันติวานิช

คณะกรรมการเห็นควรเสนอให้แต่งตั้งกรรมการ 3 ท่าน ได้แก่ นางนันทิยา มนตรีวัต, นางสไบทิพย์ สุนทรส และนายสมนึก พจน์เกษมสิน ที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเช่นเดิมอีกวาระหนึ่ง และเสนอแต่งตั้งกรรมการใหม่ 1 ท่าน คือ นางสาววิฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ เป็นกรรมการ ทดแทน นายวิเชฐ ตันติวานิช

อีกทั้ง ขออนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการทั้งคณะไม่เกิน 6,000,000 บาท ต่อปีเท่ากับปี 2549-2555 ที่ผ่านมา ตามรายละเอียดที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

หลังจากนั้นประธานฯได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นต่างๆ ดังนี้

นายสุธิ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

ให้อธิบายถึงสาเหตุในการเปลี่ยนกรรมการ

นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการผู้จัดการ ได้ตอบคำถาม ดังนี้

นายวิเชฐ ตันติวานิช ได้ติดภารกิจจึงขอลาออกจากตำแหน่ง ที่ประชุมจึงขอเสนอนางสาววิฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีของบมจ.เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป มาทดแทน ซึ่งมีความเหมาะสมทั้งด้านคุณสมบัติ ประสบการณ์และความรู้ความสามารถ

ทั้งนี้ ประธานฯ จึงได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดคัดค้านหรือไม่ หรือมีผู้ถือหุ้นท่านใดงดออกเสียงหรือไม่ เพื่อนับคะแนน และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก แต่ไม่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็น เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดคัดค้านและงดออกเสียง ประธานฯ จึงให้เก็บบัตรลงคะแนนเสียง และสรุปมติการประชุมดังนี้

มติที่ประชุม

7.1 ที่ประชุมอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากอนุมัติให้ นางนันทิยา มนต์วิวัฒน์ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเช่นเดิม

เห็นด้วย	723,512,779 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 723,513,604 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00			

7.2 ที่ประชุมอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากให้ นางสาวไพบติศย์ สุนทรศ กลับเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการเช่นเดิม

เห็นด้วย	723,512,779 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 723,513,604 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00			

7.3 ที่ประชุมอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากให้ นายสมนึก พจน์เกษมสิน กลับเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการเช่นเดิม

เห็นด้วย	723,512,779 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 723,513,604 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00			

7.4 ที่ประชุมอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากให้ นางสาวฐิติตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ เป็นกรรมการใหม่ทดแทน นายวิเชฐ ตันติวานิช

เห็นด้วย	723,512,779 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 723,513,604 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00			

7.5 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการทั้งคณะไม่เกิน 6 ล้านบาทต่อปี เท่ากับปี 2549-2555 ด้วยเสียงข้างมาก

เห็นด้วย	559,750,863	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 559,751,688 เสียง ซึ่งหักจำนวนเสียงของกรรมการทั้งคณะแล้ว คิดเป็นร้อยละ 100.00				

วาระที่ 8 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 และกำหนดค่าสอบบัญชี

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2556 และกำหนดค่าสอบบัญชี โดยมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการนำเสนอ ดังนี้

ขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง นางสาวสกุณา แยมสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4906 นายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4095 และนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 ในนามบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยให้คนใดคนหนึ่ง เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ประจำปี 2556 ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัทและเสนอค่าสอบบัญชี ดังนี้

สำหรับงบการเงินประจำปี 2556 กำหนดค่าสอบบัญชี เป็นจำนวนเงิน 745,000 บาทต่อปี โดยขึ้นค่าสอบบัญชี 25,000 บาท จากปี 2555 หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ตามรายละเอียดที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

หลังจากนั้นประธานฯได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นต่างๆดังนี้

ทั้งนี้ประธานฯ จึงได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดคัดค้านหรือไม่ หรือมีผู้ถือหุ้นท่านใดงดออกเสียงหรือไม่ เพื่อนับคะแนน และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก แต่ไม่มีข้อซักถามหรือข้อคิดเห็น เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดคัดค้านและงดออกเสียง ประธานฯ จึงสรุปมติการประชุมดังนี้

มติที่ประชุม มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมาก นางสาวสกุณา แยมสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906 นายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4095 และนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 ในนามบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2556 โดยกำหนดค่าสอบบัญชี 745,000 บาทต่อปี โดยขึ้นค่าสอบบัญชี 25,000 บาท จากปี 2555 หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ตามเสนอ

เห็นด้วย	728,794,646	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.99
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	825	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.01
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 728,795,471 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00				

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่ จำนวน 400,000,000 บาท (สี่ร้อยล้านบาท) ตามรายละเอียดที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน นำเสนอดังนี้

หุ้นกู้ที่ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในปีที่แล้ว จำนวน 1,200 ล้านบาทนั้น เพียงพอกับการรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดปีนี้นี้เท่านั้น แต่เนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินทุนสำหรับการขยายโครงการในอนาคต คณะกรรมการจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการออกหุ้นกู้ใหม่ จำนวน 400,000,000 บาท

หลังจากนั้นประธานฯได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง
ซึ่งมีผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นต่างๆดังนี้

ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ มีอัตราเท่าใด

นายกิตตินันท์ สรรวจรวมผล ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบคำถาม ดังนี้

หากดูจากอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่มีการออกจำหน่ายเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2556 นี้ มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่
4.70%

นายสามารถ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

หุ้นกู้ที่จะขออนุมัติ 400 ล้านบาทนี้ เป็นหุ้นกู้ที่จะเสนอเป็นชุดสุดท้ายแล้วใช่หรือไม่ และการจำหน่าย
หุ้นกู้เป็นการจำหน่ายกับผู้ถือหุ้นเฉพาะเจาะจงหรือให้บุคคลทั่วไป ผู้ถือหุ้นจะมีสิทธิจองซื้อก่อนหรือไม่

นายกิตตินันท์ สรรวจรวมผล ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบคำถาม ดังนี้

เป็นหุ้นกู้ชุดสุดท้ายสำหรับปี 2556 โดยปีหน้าจะมีเสนอขายหุ้นกู้ใหม่อีกประมาณ 500 ล้านบาท โดย
ในส่วนของออกจำหน่ายหุ้นกู้ ยังอยู่ในช่วงของการพิจารณาซึ่งขึ้นอยู่กับสถานะตลาด โดยหุ้นกู้ที่ออกจะเป็นหุ้นกู้ด้วย
สิทธิ และคาดว่าเงินจากการจำหน่ายหุ้นกู้จะเข้ามาในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2556

นายสุรสิทธิ์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

บริษัทมีโครงการที่จะออกกองทุนอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

นายกิตตินันท์ สรรวจรวมผล ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบคำถาม ดังนี้

บริษัทยังไม่มีโครงการที่จะออกกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ในส่วนของคุณค่า คือ อภิเษย์ ก็ยังไม่มียุทธศาสตร์
นี้เช่นกัน

ทั้งนี้ประธานฯ จึงได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดคัดค้านหรือไม่ หรือมีผู้ถือหุ้นท่านใดงดออกเสียง
หรือไม่ เพื่อนับคะแนน และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก แต่ไม่มีข้อซักถามหรือ
ข้อคิดเห็น เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดคัดค้านและงดออกเสียง ประธานฯ จึงสรุปมติการประชุมดังนี้

มติที่ประชุม มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่ จำนวน 400,000,000 บาท (สี่ร้อยล้านบาท) ด้วยคะแนน
เสียงข้างมาก คิดเป็นร้อยละ 90.85 เกินกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออก
เสียงลงคะแนน

เห็นด้วย	662,107,858	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	90.85
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	66,687,613	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	9.15
จำนวนเสียงทั้งหมดในวาระนี้ 728,795,471เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00				

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นอื่นๆ โดยประธานฯ ได้
มอบหมายให้ นายกิตตินันท์ สรรวจรวมผล ตอบคำถามเกี่ยวกับโครงการเมกา บางนา ซึ่งร่วมทุนกับ อภิเษย์ (IKEA) และให้

นายสมนึก พจน์เกษมสิน ตอบคำถามทั่วไปเกี่ยวกับบริษัทฯ และให้นายนพพร วิฑูรชาติ ตอบคำถามเกี่ยวกับ การขยายงาน ซึ่งมีผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นต่างๆดังนี้

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

ในรายงานประจำปี หน้า 52 ในงบการเงินเฉพาะบริษัท หัวข้อเงินปันผลรับ เหตุใดในปี 2555 จึงไม่มีรายได้จากเงินปันผลรับ ในขณะที่ปี 2554 มีเงินปันผลรับอยู่ที่ 219 ล้านบาท

นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการผู้จัดการ ได้ตอบคำถาม ดังนี้

เงินปันผลรับปี 2554 เป็นการรับเงินปันผลจากการขายเมเจอร์ รัชโยธินเข้ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นการแบ่งครึ่งรายได้ระหว่างบริษัทและบมจ.เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป แต่ในปี 2555 ไม่มีรายการในลักษณะเดียวกันนี้

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ได้สอบถาม ดังนี้

โครงการเมกา 2 มีความคืบหน้าอย่างไร

นายกิตตินันท์ สारวจรวมผล ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบคำถาม ดังนี้

โครงการเมกา 2 ยังอยู่ในช่วงศึกษาโครงการ และอยู่ในช่วงการซื้อที่ โดยทางผู้ร่วมทุนมีความประสงค์ที่จะให้เปิดบริการให้เร็วที่สุด

นายบรรเจิด ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

เงินปันผลจากโครงการ เมกา บางนา จะได้รับปันผลเมื่อใด

นายกิตตินันท์ สारวจรวมผล ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบคำถาม ดังนี้

คาดว่าจะได้รับในปลายปีนี้

นายกิตติพงษ์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

ในปี 2555 บริษัทได้ออกข่าวเกี่ยวกับโครงการเมกา 2 ว่าอยู่ระหว่างการซื้อและวางมัดจำที่ดินอยู่ เหตุใดในปี 2556 ความคืบหน้าของโครงการจึงยังอยู่ในช่วงการจัดหาที่ดิน เช่นเดิม

ประธานฯ ที่ประชุม ได้ตอบคำถาม ดังนี้

บริษัทฯ ใช้เวลาในการรวบรวมที่ดินของโครงการเมกา 1 ประมาณ 2 ปี เนื่องจากที่ดินมีจำนวนและเจ้าของที่หลากหลาย จึงทำให้ต้องใช้เวลาในการรวบรวมที่ดิน ซึ่งโครงการเมกา 2 คาดว่าจะใช้เวลาใกล้เคียงกันโดยคาดว่าจะปลายปี 2556 นี้ เรื่องการซื้อที่โครงการเมกา 2 จะมีความชัดเจนมากขึ้น

นางประภาพร หาญวงศ์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

ขอทราบรายละเอียด ความคืบหน้า และแผนการร่วมทุนกับบริษัทอ็อน และบริษัท แอล.พี.เอ็น

นายนพพร วิฑูรชาติ ประธานกรรมการบริหาร ได้ตอบคำถาม ดังนี้

บริษัทต้องการที่จะทำศูนย์การค้าชุมชนกับคู่ค้า โดยแบ่งเป็น 2 ด้าน

1) คู่ค้าที่เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่นที่อยู่อาศัย, อาคารสำนักงาน เป็นต้น โดยหากทำเลของคู่ค้าเป็นทำเลที่ดี บริษัทก็มีความสนใจที่จะเข้าไปร่วมลงทุนด้วย โดยทำเป็น โครงการ Mixed use ในส่วนของบริษัท แอล.พี.เอ็น ถือว่าเป็นบริษัทที่มีความน่าสนใจเนื่องจากเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ มีการทำงานอย่างรวดเร็ว โดยโครงการที่ร่วมทำกับบริษัท แอล.พี.เอ็น เป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่คาดว่าจะมีการก่อสร้างตึกทั้งหมด 50 ตึกและมีผู้ใช้บริการประมาณ 25,000 คน หลังจากที่โครงการเสร็จสิ้นแล้ว

2) คู่ค้าที่เป็นผู้ประกอบการค้าปลีก เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น ซึ่งหากบริษัทได้คู่ค้าในลักษณะนี้จะทำให้การสร้างโครงการใหม่เป็นไปได้ง่ายขึ้น เนื่องจากจะได้ผู้เช่าหลักที่มีคุณภาพ โดยปัจจุบันทางบริษัทได้คุยกับผู้ประกอบการค้าปลีกหลายราย ในส่วนของบริษัทก็ออนไลน์ยังอยู่ในขั้นตอนการเจรจา โดยคาดว่าจะมีการเปิดสาขาใหม่เพิ่มขึ้นปีละ 5 สาขา โดยมีพื้นที่แต่ละสาขาประมาณ 10,000-20,000 ตารางเมตร

นายนิธิ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

1. บริษัทฯ เข้าไปบริหารศูนย์การค้าที่มหาวิทยาลัยกรุงเทพจริงหรือไม่ และหากจริงขอทราบความคืบหน้า

2. บริษัทฯ มีโครงการที่จะขยายโครงการในต่างจังหวัด หรือประเทศเพื่อนบ้านหรือไม่

นายณนพพร วิฑูรชาติ ประธานกรรมการบริหาร ได้ตอบคำถาม ดังนี้

1. บริษัทฯ รับผิดชอบงานก่อสร้าง และจัดหาผู้เช่าให้กับศูนย์การค้าในมหาวิทยาลัยกรุงเทพ โดยจะมีการเปิดอย่างไม่เป็นทางการในเดือนเมษายน และอย่างเป็นทางการในเดือนพฤษภาคม 2556 โดยชื่อ "Imagine Village Mall" โดยร้านค้าจะเน้นนวัตกรรมใหม่ ยกตัวอย่างเช่น ร้าน MK สุกี้ ก็จะใช้ระบบหุ่นยนต์ในการเสิร์ฟอาหาร

2. ในระยะสั้นบริษัทฯ ยังไม่มีโครงการขยายไปยังต่างประเทศ ส่วนในต่างจังหวัดยังอยู่ในช่วงศึกษาความเป็นไปได้ตามจังหวัดใหญ่อยู่ ซึ่งยังไม่ได้มีการตัดสินใจ

ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

ขอทราบความคืบหน้าของโครงการที่จังหวัดเชียงใหม่

นายณนพพร วิฑูรชาติ ประธานกรรมการบริหารได้ตอบคำถาม ดังนี้

หลังจากศึกษาความเป็นไปได้และผลตอบแทนของโครงการ คณะกรรมการได้มีมติให้ชะลอโครงการที่จังหวัดเชียงใหม่

นางสุภา วัฒนพงศ์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามดังนี้

1. LPN และ SF มีการตกลงหุ้นส่วนกันอย่างไร สำหรับโครงการใหม่

2. ให้อธิบายกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม 1,270 ล้านบาท

นายณนพพร วิฑูรชาติ ประธานกรรมการบริหาร ได้ตอบคำถาม ข้อ 1 ดังนี้

1. LPN จะเป็นผู้ลงทุนทั้งที่ดินและอาคาร และ SF เป็นผู้เช่าโครงการและบริหารศูนย์การค้า

นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการผู้จัดการ ได้ตอบคำถาม ข้อ 2 ดังนี้

2. กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม จะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับการประเมินมูลค่ายุติธรรม แล้วหัก เงินลงทุนเพื่อการปรับปรุงศูนย์การค้าด้วย ในปีต่อไปจะไม่มากเหมือนปีที่มีการเปิดโครงการใหม่ การประเมินมูลค่ายุติธรรมนี้เป็นมูลค่าของโครงการใน 30 ปี ข้างหน้า โดยใช้ Discount rate ที่ 12%

นายสุรสิทธิ์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

ในงบการเงินปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสด 60 ล้านบาท และหากบริษัทฯ มีโครงการที่จะลงทุนโครงการที่มีขนาด 500 ล้านบาท อยากทราบกลยุทธ์ในการจัดหาเงินเพื่อการลงทุน

นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการผู้จัดการ ได้ตอบคำถาม ดังนี้

สามารถทำได้หลายทาง

- 1) การออกหุ้นกู้ เช่นที่เราเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น 400 ล้านบาท
- 2) เงินที่กันจากเงินปันผลไว้ปีนี้และปีก่อน โดยออกเป็นหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเพื่อเก็บเงินสดไว้สำหรับ

การขยายงาน

ประธานในที่ประชุม ได้กล่าวเพิ่มเติม ดังนี้

ทางเลือกหนึ่งคือการร่วมทุนในลักษณะที่คล้ายกับการร่วมทุนกับบริษัท แอล.พี.เอ็น โดยให้ลูกค้าเป็นผู้ลงทุน และบริษัท รับผิดชอบในการบริหารงาน และหาผู้เช่า ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

นายชัยพฤกษ์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

อัตราผลตอบแทนของการลงทุนในโครงการเมกา บางนาเป็นเท่าใด และระยะเวลาในการคืนทุนกี่ปี

นายกิตตินันท์ สรรวจรวมผล ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบคำถาม ดังนี้

ผลการดำเนินงานของโครงการเมกาบางนา ในปี 2555 ระยะเวลา 8 เดือน มีกำไรสุทธิประมาณ 90 ล้านบาท และคาดการณ์กำไรสุทธิในปี 2556 สูงกว่าปี 2555 เนื่องจากเปิดดำเนินการครบเต็มปี โดยการดูแลตอบแทนสำหรับธุรกิจที่เป็นศูนย์การค้าฯ ตั้งดูระยะยาว ใช้วิธี EBITDA/เงินลงทุนรวม จะได้ผลตอบแทนประมาณ 12-15% และมีระยะเวลาในการคืนทุนประมาณ 12 ปี

ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

แหล่งเงินทุนของโครงการเมกา 2 ได้มาจากที่ใด

นายกิตตินันท์ สรรวจรวมผล ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบคำถาม ดังนี้

เรื่องโครงสร้างเงินทุนยังไม่ได้ทำการสรุป ยังอยู่ในระหว่างการซื้อที่ดิน โดยทางอิกี้จะออกเงินกู้ก่อนประมาณ 80%

ประธานในที่ประชุม ได้ตอบคำถามเพิ่มเติม ดังนี้

โครงการเมกา บางนา บริษัทฯ กู้เงินจากอิกี้ส่วนหนึ่ง โดยจ่ายดอกเบี้ยให้อิกี้ในอัตราที่ยุติธรรมทั้ง 2 ฝ่าย และบริษัทฯ ได้ใส่เงินลงทุนเองส่วนหนึ่ง

นายณัฐภัทร ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

ขอทราบแผนในการร่วมทุนกับบริษัทอิกี้ เนื่องจากเห็นว่าเป็นโครงการที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ 10,000-20,000 ตารางเมตร และการขยายงาน 5 สาขาต่อปี

นายพนพร วิฑูรชาติ ประธานกรรมการบริหาร ได้ตอบคำถาม ดังนี้

โครงสร้างจะเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัทอิกี้ ทาวน์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทอิกี้ดูแลในส่วนการทำศูนย์การค้าชุมชน โดยผู้เช่าจะเป็นบริษัทอิกี้รีเทล

นายวิระ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

ขอทราบแนวทางในการขยายงานไปต่างจังหวัดและต่างประเทศของบริษัทฯ และเหตุใดไม่ออกกองทุนอสังหาริมทรัพย์

ประธานในที่ประชุม ได้ตอบคำถาม ดังนี้

1) ธุรกิจการสร้างศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนมาก บั๊จจ่ายในการขยายงานที่สำคัญที่สุดคือแหล่งเงินทุน ซึ่งที่ดินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นที่ดินเช่า ทำให้การทำกองทุนอสังหาริมทรัพย์ทำได้ยาก และหากจะใช้แหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุน ผู้ถือหุ้นบางส่วนอาจจะยังไม่มีความพร้อม

2) บริษัทฯ ค่อนข้างมีความระมัดระวังในการขยายงานไปต่างประเทศเนื่องจากมีข้อจำกัดหลายข้อ เช่น การบริหารจัดการทำได้ยาก และข้อจำกัดในด้านการกีดกันการเข้าไปลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ เป็นต้น

3) แนวทางการขยายงานของบริษัทฯ คือการเป็นพันธมิตรกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิดความช่วยเหลือในด้านเงินลงทุน และหากโครงการเมกา 2 และโครงการเมกา 3 มีความชัดเจนมากขึ้น ส่งผลให้บริษัทต้องนำเงินส่วนใหญ่ไปลงทุนที่ ทั้ง 2 โครงการดังกล่าว แนวทางในการขยายงานไปต่างประเทศในช่วง 5-6 ปีหลังจากนี้จึงคาดว่าจะยังไม่มี

นายภลลพ ได้สอบถาม ดังนี้

1. บริษัทฯ ได้กำไรจากการรื้ออสังหาริมทรัพย์หรือไม่
2. กำไรที่ได้จากโครงการเมกาบางนา คาดว่าจะเป็นเท่าไร

ประธานในที่ประชุม ได้ตอบคำถาม ดังนี้

1. ไม่ได้
2. กำไรปกติของโครงการเมกาบางนา คาดว่าจะประมาณ 100 ล้านบาท

นายวิษยะ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

1. ทราบข่าวมาว่าบริษัทเซ็นทรัล พัฒนาฯ จะมีการเปิดศูนย์การค้าที่อ.บางใหญ่ ซึ่งมีพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการเมกา 2 อยากทราบแนวทางในการรับมือของบริษัทฯ
2. บริษัทฯสามารถเป็นร่วมทุนกับคู่ค้าได้หลายรายหรือไม่ มีข้อจำกัดใดหรือไม่
3. บริษัทฯจะมีการเพิ่มทุนหรือไม่ในปีนี้
4. ขอสอบถามคุณวิชา บริษัทเมเจอร์ฯ เคยแถลงว่าจะถือหุ้นบริษัทฯ ไม่น้อยกว่า 20% เหตุใดจึงมีการขายหุ้นออกจนจำนวนหุ้นต่ำกว่า 20%

นายกิตตินันท์ สรรวจรวมผล ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบคำถาม ข้อที่ 1 และ 3 ดังนี้

1. การเปิดศูนย์การค้าใกล้กับคู่แข่ง อาจจะเป็นเรื่องที่ดีเนื่องจากจะสามารถดึงดูดผู้ใช้บริการให้มาใช้บริการได้มากขึ้น และบริษัทอสังหาริมทรัพย์มีจุดเด่นของร้านค้าเป็นของตัวเอง ดังนั้นแนวทางในการดำเนินงานคือบริษัทฯ ต้องสร้างจุดเด่นให้แตกต่างจากรายอื่น
3. หากโครงการเมกา 2 เกิดขึ้น ต้องมีการเพิ่มทุนประมาณ 1,000 ล้านบาท

นายณพพร วิฑูรชาติ ประธานกรรมการบริหาร ได้ตอบคำถามข้อ 2 ดังนี้

2. บริษัทฯถืออสังหาริมทรัพย์หลายบริษัท ซึ่งบางบริษัทอาจจะเป็นผู้เช่าหลัก บางบริษัทอาจจะเป็นผู้เช่ารอง หรือหากบริษัทถืออสังหาริมทรัพย์ที่มีความไม่เหมาะสมต่อพื้นที่เช่านั้น อาจจะทำให้ผู้เช่ารายอื่นมาเช่าได้ ในส่วนการเจรจากับบีทีซี ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการยังไม่ชัดเจน

นายวิชา พูลวรลักษณ์ กรรมการ ได้ตอบคำถามข้อ 4 ดังนี้

4. ปัจจุบันบริษัทเมเจอร์ฯ ได้ถือหุ้นบริษัทสยามฟิวเจอร์ฯ เกินกว่า 20% โดยบริษัทเมเจอร์ฯ ยังคงมองบริษัทสยามฟิวเจอร์ฯ เป็นพันธมิตรระยะยาว

ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

ส่วนแบ่งรายได้ระหว่างบริษัทฯและบริษัทอสังหาริมทรัพย์ มีสัดส่วนอย่างไร

ประธานในที่ประชุม ได้ตอบคำถามดังนี้

กำไรจากโครงการเมกาบางนา (ส่วนศูนย์การค้า) แบ่งสัดส่วนระหว่างบริษัทฯกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ 49:49 สำหรับส่วนอสังหาริมทรัพย์ จ่ายเป็นค่าเช่ามาให้บริษัทร่วมทุน

นายณพคุณ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

อยากทราบเครดิต เรตติ้งของหุ้นกู้บริษัทฯ

นายกิตตินันท์ สสำรวจรวมผล ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบคำถาม ดังนี้

หุ้นกู้ที่ออกในเดือนกุมภาพันธ์ 750 ล้านบาทในปี 2556 มีการเครดิต เรตติ้งที่ BBB ซึ่งอยู่ในระดับที่ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้อยู่ในระดับปานกลาง

นายพิศาล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

บริษัทฯ มีการสร้างศูนย์การค้าหลายรูปแบบ แบบไหนมีผลตอบแทนที่ดีที่สุด โดยส่วนตัวคิดว่ารูปแบบการสร้างแบบศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์ (Urban Entertainment Center) คาดว่าจะมีผลตอบแทนที่ดีที่สุด เหตุใดจึงไม่มีการขยายงาน

นายณพพร วิฑูรชาติ ประธานกรรมการบริหาร ได้ตอบคำถาม ดังนี้

การสร้างศูนย์การค้ารูปแบบศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ได้ผลตอบแทนที่ดีที่สุด แต่ปัจจัยสำคัญอยู่ที่ทำเล โดยศูนย์เอนเตอร์เทนเมนต์จำเป็นต้องอยู่บนที่ดินที่ติดถนนใหญ่ มีการคมนาคมสาธารณะที่สะดวก ซึ่งปัจจุบันยังหาทำเลที่เหมาะสมไม่ได้

นายจักรชัย ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

1. ขอทราบแผนการขยายงานของศูนย์การค้าแต่ละรูปแบบ
2. แต่ละโครงการที่เปิดดำเนินงาน มีโครงการไหนบ้างที่ขาดทุน
3. งบลงทุนในช่วง 5 ปีนี้ของบริษัทฯ มีจำนวนเท่าใด

นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการผู้จัดการ ได้ตอบคำถาม ข้อ 1 และ ข้อ 2 ดังนี้

1. การสร้างแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับทำเล และโอกาสในการลงทุน
2. โดยทั่วไปศูนย์ฯ ที่เปิดปีแรกจะมีกำไรทั้งหมด แต่อาจจะมีบางศูนย์ฯ เช่น ที่พัทยาเมื่อเปิดดำเนินการไประยะหนึ่งจึงเห็นว่าร้านค้าที่อยู่ในศูนย์ฯ มีความไม่เหมาะสมกับทำเล จึงมีการเปลี่ยนผู้เช่า โดยช่วงระยะเวลาที่เปลี่ยนผู้เช่าทางบริษัทฯ จะไม่ได้รายได้ไปช่วงหนึ่ง แต่เมื่อรวมรายได้ทุกศูนย์ฯ ของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ มีกำไร

ประธานในที่ประชุม ได้ตอบคำถามข้อ 2 เพิ่มเติม และตอบคำถามข้อ 3 ดังนี้

2. โครงการที่มียอดขาดทุนเป็นนัยสำคัญ เช่น โครงการพัทยา ซึ่งผู้เช่า คือ แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส มีปัญหาทางการเงิน แต่จะสามารถหาผู้เช่าทดแทนได้ภายในปีนี้
3. งบลงทุนทั้งหมดส่วนใหญ่จะอยู่ที่โครงการเมกา 2 และโครงการเมกา 3 ส่วนโครงการอื่นอาจจะคล้ายกับที่การขยายโครงการร่วมกับบริษัท แอล.พี.เอ็น

นายประภัส เหลืองสมบูรณ์ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถาม ดังนี้

บริษัทฯ มีความเสี่ยงในด้านเจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าหรือไม่ และอายุสัญญาเช่าที่ทำมีระยะเวลากี่ปี

ประธานในที่ประชุม ได้ตอบคำถาม ดังนี้

ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่าที่กับเจ้าของที่ดินถือเป็นเรื่องความเสี่ยงของธุรกิจอย่างหนึ่ง เจ้าของที่ดินเองก็มีความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะไม่ต่อสัญญาเช่า แต่จากประสบการณ์ที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถต่อสัญญากับเจ้าของที่ดินได้ทุกราย

นายสมนึก พจน์เกษมสิน กรรมการผู้จัดการ ได้ตอบคำถาม เพิ่มเติม ดังนี้

สัญญาเช่าที่ดินส่วนใหญ่จะมีระยะเวลา 30 ปี

เมื่อผู้ถือหุ้นได้รับคำชี้แจงจนเป็นที่พอใจและไม่มีผู้ใดซักถามอีก ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้น
ทุกท่านที่สละเวลามาประชุมและกล่าวปิดประชุม

ปิดการประชุม

เวลา 16:30 น.

ลงลายมือชื่อ _____ ประธานที่ประชุม
(นายอรณพ จันทระภา)