

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563
ของ
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

ประชุมเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 เวลา 10:00 น. ณ ห้องแอสคอตท์ 1 และ 2 ชั้น G โรงแรมแอสคอตท์ สาทร
บางกอก เลขที่ 7 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| 1. นายเกรียงไกร ศิริระวินชการ | ประธานกรรมการบริษัท |
| 2. นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ | กรรมการบริษัท |
| 3. นายยงเกียรติ ศิริวิจนากร | กรรมการบริษัท |
| 4. นายวัลลภ ศรีไพศาล | กรรมการอิสระ |
| 5. นายภูริพัฒน์ ชุ่มธรรม | กรรมการอิสระ |
| 6. นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์ | กรรมการอิสระ |

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

ไม่มี

ผู้เข้าร่วมประชุม

ผู้แทนจากบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นปรึกษาทางการเงินอิสระ

1. นายพิทักษ์ กิตติอักษรเสถียร
2. นายอภิสิทธิ์ องค์กรวิเกียรติ

ก่อนเริ่มระเบียบวาระการประชุม นายเกรียงไกร ศิริระวินชการ ประธานกรรมการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธาน
ในที่ประชุม (“ประธานฯ”) ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงข้อมูลเกี่ยวกับระเบียบการประชุม วิธีการลงคะแนนเสียง การเก็บ
บัตรลงคะแนน วิธีการนับคะแนน

เริ่มการประชุม

ประธานฯ ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า ในวันนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 41 ราย และโดยการ
มอบฉันทะเข้าร่วมประชุม จำนวน 16 ราย รวมเป็นจำนวน 57 ราย นับรวมจำนวนหุ้นได้ 1,063,289,248 หุ้น หรือคิดเป็น
ร้อยละ 94.68 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้เปิดประชุม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

ประธานฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 โดยคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ดังกล่าว ได้จัดทำอย่างถูกต้อง ตรงตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ดังกล่าว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น หรือซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

นายศักดิ์ชัย สกุดศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

- เพราะเหตุใดบริษัทฯ ถึงไม่ส่งหนังสือเชิญประชุมในรูปแบบฉบับจัดพิมพ์ส่งให้ผู้ถือหุ้นเพื่ออำนวยความสะดวก เพราะเหตุใดจึงส่งเพียงหนังสือเชิญประชุมฉบับย่อมา

ประธานฯ ตอบ ผู้ถือหุ้นจำนวนมากไม่ได้อ่านหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่บริษัทจดทะเบียนส่งให้ก่อให้เกิดการสิ้นเปลืองทรัพยากรเป็นอย่างมาก บริษัทจดทะเบียนจำนวนมากก็เปลี่ยนมาใช้ระบบนี้ หากผู้ถือหุ้นมีปัญหาติดขัดสามารถแจ้งทางบริษัทฯ เพื่ออำนวยความสะดวกก่อนการประชุมได้

นายธราฯ ชลปราณี ผู้ถือหุ้น ขอเสนอเพิ่มเติม ดังนี้

- รายงานการประชุมที่ไม่ได้รับการรับรองจะต้องถูกนำมาแก้ไขและนำมาพิจารณารับรองอีกครั้งเพื่อให้ได้รับการรับรองจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเนื่องจากเป็นวาระที่อยู่ในกฎหมายไม่สามารถข้ามได้ โดยปกติบริษัทจดทะเบียนขนาดใหญ่จะนำรายงานการประชุมขึ้นเว็บไซต์เพื่อเผยแพร่หรือส่งรายงานประชุมฉบับรูปเล่มแก่ผู้ถือหุ้นตามที่อยู่สำหรับจัดส่ง และให้กรอบระยะเวลา 14 วัน หรือ 1 เดือน เพื่อทักท้วงแก้ไข เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการไม่รับรองรายงานการประชุมนี้และป้องกันไม่ให้เกิดการแก้ไขซ้ำซ้อนอีก อีกทั้งขอเสนอให้บริษัทฯ ส่งเอกสารในรูปแบบหนังสือเชิญประชุมฉบับย่อล่วงหน้าเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการตอบกลับเพื่อร้องขอเอกสารเชิญประชุมฉบับจัดพิมพ์แก่ผู้ถือหุ้นผู้มีการร้องขอ และหารือเพื่อหาทางออกเพื่อให้ผู้ถือหุ้นและบริษัทฯ ได้ประโยชน์ร่วมกันทั้ง 2 ฝ่าย

ประธานฯ ตอบ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะส่งหนังสือเชิญประชุมฉบับย่อล่วงหน้ากว่าปกติเพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่มีความประสงค์จะรับหนังสือเชิญประชุมเป็นเอกสารมีระยะเวลาเพียงพอในการแจ้งความประสงค์และบริษัทฯ สามารถจัดส่งเอกสารแก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าได้ไม่น้อยกว่า 7 วัน ตามที่กฎหมายกำหนด ส่วนเรื่องวาระรับรองรายงานการประชุมเป็นเรื่องธรรมเนียมปฏิบัติ แต่ในทางกฎหมายถือว่าสิ้นสุดตั้งแต่เมื่อประธานที่ประชุมลงนามรับรอง หากผู้ถือหุ้นต้องการคัดค้านก็สามารถคัดค้านได้ แต่ที่เสนอให้รับรองย้อนหลังเนื่องจากบริษัทฯ ต้องการให้ผู้ถือหุ้นทราบว่ารายงานการประชุมที่ได้ถูกนำไปใช้นั้น มีเนื้อหาสาระอย่างไร

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามในวาระนี้ ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

มติที่ประชุม ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติ	จำนวนเสียง	ร้อยละ
เห็นด้วย	1,063,288,717	100.00
ไม่เห็นด้วย	531	0.00
งดออกเสียง	-	0.00
รวม	1,063,289,248	100.00

หมายเหตุ มติในวาระนี้ จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประธานฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ จำนวน 1,472,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 47.50 ในราคาไม่เกิน 220 ล้านบาท จากบริษัท ทริลเลียนเนียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“TRILLIONAIRE”) ซึ่งถือหุ้นใหญ่โดยนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ การลงทุนนี้เป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และเป็นไปตามแผนการแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการดำเนินการให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์ขอกลับมาซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์ฯ

และเพื่อให้เข้าใจภาพรวมเกี่ยวกับโครงการ ประธานฯ เรียบเรียงนายศุภโชค ปัญจทรัพย์เล่าภาพรวมโครงการต้นสน โดยมีรายละเอียดดังนี้

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ชี้แจงรายละเอียดโครงการ อาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ดังนี้

โครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์

โครงการ : ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ / Tonson One Residence

เจ้าของโครงการ : บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ที่ตั้งโครงการ : ซอยต้นสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

พื้นที่โครงการ : 3 งาน 85.3 ตารางวา (385.3 ตารางวา)

ลักษณะโครงการ : คอนโดมิเนียม 29 ชั้น ระดับ Super Luxury

จำนวนห้อง : 80 ยูนิต เป็น Corner Unit ทั้งหมด

จำนวนที่จอดรถ : 115 คัน

รูปแบบห้อง : 1 Bedroom 57 – 74 ตารางเมตร

2 Bedrooms 108 – 117.5 ตารางเมตร

Penthouse 255 – 387.5 ตารางเมตร

สิ่งอำนวยความสะดวก : ฟิตเนส, สระว่ายน้ำลอยฟ้า, สวนส่วนกลาง, ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, เข้าออกด้วยระบบคีย์การ์ด, ลิฟต์โดยสารส่วนตัว และระบบจอดรถอัตโนมัติ เป็นต้น

มูลค่าโครงการ : 2,900 ล้านบาท

เปิดขายเมื่อ 9 มิถุนายน 2562 โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 มียอดขาย 57 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 71.25 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

ประธานฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสด รวมถึงให้เงินกู้ยืมแก่ TONSON ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวนไม่เกิน 70 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำรองในการพัฒนาโครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ โดยทั้งนี้เงื่อนไขบังคับก่อนในการเข้าลงทุน คือ TONSON จะต้องได้รับใบอนุญาตที่สำคัญ ได้แก่ การเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และใบอนุญาตก่อสร้าง ก่อนการทำรายการ โดยในปัจจุบัน TONSON ได้ยื่นการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ครั้งที่ 1 และ 2 แก่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2563 และ 7 กุมภาพันธ์ 2563 ตามลำดับ ซึ่งมีกรอบระยะเวลาพิจารณา 30 วัน คาดว่าโครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ จะได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายในวันที่ 15 มีนาคม 2563 ส่วนใบอนุญาตก่อสร้าง TONSON ได้ยื่นเอกสารขออนุญาตไว้ก่อนแล้วขาดเพียงแต่ รายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อแนบประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง คาดว่าโครงการอาคารชุดต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ จะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างภายในวันที่ 31 มีนาคม 2563

การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าลักษณะเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้บริษัทฯ ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้อง

โยงกัน รายการซื้อหุ้นสามัญบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีรายละเอียดดังที่ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2 และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน มีรายละเอียดดังที่ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3

และเนื่องด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 มีมติอนุมัติว่าจ้างให้ บริษัท บลูเมนทอล ริชเตอร์ แอนด์ ซูเมอร์ จำกัด (“BRS”) ปรับปรุงรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของ TONSON ให้เป็นปัจจุบัน ประธานฯ จึงเรียนเชิญให้นายวัลลภ ศรีไพศาล ประธานกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้แถลงผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายโดยสังเขป

นายวัลลภ ศรีไพศาล ชี้แจงผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายโดยสังเขป ดังนี้

TONSON ได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดถูกต้อง และคงอยู่ตามกฎหมายไทย อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก TONSON ยังมีได้มีการออกใบหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น BRS เห็นว่าควรที่จะกำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยให้ TONSON ดำเนินการออกใบหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

สำหรับประเด็นอื่น ๆ นอกจากที่ได้กล่าวไปข้างต้น เนื่องจาก TONSON ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการค้า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ในข่ายที่จะต้องจดทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนั้น BRS เห็นควรที่จะกำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยให้ TONSON ดำเนินการจดทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

นอกจากนี้ BRS พบว่า TONSON ได้เข้าทำสัญญาสนับสนุนทางการเงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามมิให้เปลี่ยนอำนาจควบคุมใน TONSON ที่จะส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ในการเข้าถือครองหุ้นของ TONSON ดังนั้น BRS จึงเห็นควรที่จะกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยให้ TONSON ดำเนินการส่งหนังสือเพื่อขอความยินยอมจาก สถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะแสดงความคิดเห็น หรือซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

- เพราะเหตุใดจึงซื้อหุ้นจาก TRILLIONAIRE เพียงแค่ร้อยละ 47.50 ไม่ซื้อทั้งจำนวน ประเมินราคาซื้อขายอย่างไร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนมากจะส่งผลกระทบต่อหรือไม่ เพราะเหตุใดต้องเพิ่มเงินให้กู้ยืมอีก จะสะท้อนงบการเงินอย่างไร ราคาของห้องชุดที่ยังเหลือจะเป็นอย่างไร กำหนดราคายุติธรรมของหุ้นจากอะไร เป็นไปได้ไหมที่ต้นทุนค่าก่อสร้างจะบานปลาย มีค่าความนิยมหรือไม่

ประธานฯ ตอบ เดิมนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ได้ลงทุนโครงการนี้ในนามส่วนตัวกับหุ้นส่วนอีก 4 ราย โดย นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ถือหุ้นในสัดส่วนเพียงร้อยละ 47.50 ซึ่งบริษัทฯ ก็มีความประสงค์จะซื้อหุ้นที่เหลือทั้งหมดให้ได้มากที่สุดแต่ผู้ถือหุ้นรายอื่นไม่มีความประสงค์ที่จะขาย แม้กระทั่งนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ก็ไม่ได้มีความประสงค์จะขายแต่ด้วยเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ที่ห้ามไม่ให้ผู้บริหารของบริษัทจดทะเบียน ประกอบธุรกิจที่อาจจะก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ส่งผลให้กรรมการท่านอื่นเสนอให้ซื้อหุ้นจากนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ เข้ามาให้กับบริษัทฯ เพื่อไม่ให้มีการประกอบธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์อื่นใดในนามส่วนตัวแล้ว บริษัทฯ ประมาณการรายได้จากการขายห้องชุด 2,850.00 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดคงเหลือหลังหักค่าใช้จ่าย และชำระคืนหนี้สินทั้งหมด 860.00 ล้านบาท เมื่อคิดมูลค่าตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 47.50 จะได้มูลค่า 408.50 ล้านบาท ในปี 2566 ถึง 2567 โดยมีมูลค่าที่บริษัทฯ ลงทุน 220.00 ล้านบาท ส่วนเรื่องเงินกู้ยืมนี้เนื่องด้วยผู้พัฒนาโครงการมีเครดิตที่ดี สามารถกู้ได้จำนวนมาก จะเห็นได้ว่าที่ดินมีมูลค่าประมาณ 1,000.00 ล้านบาท และมูลค่าก่อสร้างรวมถึงค่าดำเนินการ อีกเกือบ 1,000.00 ล้านบาท ทั้งที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 310.00 ล้านบาท ส่งผลให้โครงการต้องสำรองเงินทุนไว้ 150.00 ล้านบาท (เมื่อคิดตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 47.50 บริษัทฯ จะต้องสำรองเงินที่ประมาณ 70.00 บาท) แต่ปัจจุบันมีการเบิกใช้เพียงประมาณ 40.00 ล้านบาท โดยยังเหลือเงินเพื่อเบิกใช้อีกกว่า 100.00 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดอาจมีเพียงพอไม่ต้องเบิกเพิ่มอีก

TONSON จะถือเป็นกิจการร่วมค้า มีสิทธิพลแต่ไม่มีอำนาจควบคุม โดยทางบัญชีงบการเงินจะรวมเมื่อซื้อขายหุ้น โดยจะรับรู้รายได้จากโครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ เมื่อโอนประมาณปี 2566 ถึง 2567 ซึ่งในระหว่างดำเนินการอาจจะรับรู้ค่าใช้จ่ายจากรายการที่ไม่สามารถบันทึกเป็นสินทรัพย์ได้แต่จะมีจำนวนไม่มากเพราะส่วนใหญ่ค่าใช้จ่ายบันทึกเป็นสินทรัพย์ได้

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการและผู้บริหาร ชี้แจงว่า โครงการต้นสนจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีและมีแนวโน้มที่ราคาจะเปลี่ยนแปลงไปและได้กำไรจากส่วนต่างราคา (Capital Gain) มากขึ้น จากจำนวนห้องชุดที่ยังเหลืออยู่ร้อยละ 20 ราคายุติธรรมของหุ้นถูกประเมินโดย บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนแบบล่าช้าโดยการเหมาทั้งโครงการซึ่งจะป้องกันต้นทุนค่าก่อสร้างที่อาจจะบานปลาย

นางสาวศันสนีย์ พูลสวัสดิ์ กรรมการอิสระ ชี้แจงว่า ค่าความนิยมจะวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา ณ วันได้มา โดยต้องจำแนกมูลค่าที่จ่ายไปก่อนว่าประกอบด้วยอะไรบ้าง จึงจะทราบว่าสินทรัพย์อะไรบ้างที่มีส่วนเกินมูลค่าทางบัญชี แล้วคิดสัดส่วนตามการถือหุ้นของกิจการร่วมค้า ซึ่งข้อมูลทั้งหมดจะถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินภายหลังจากการถือหุ้นของ TONSON

นายศักดิ์ชัย สกุศลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

- นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ถือหุ้นจำนวนเท่าใด ชำระอย่างไร แหล่งเงินทุนจากการซื้อมาจากที่ใดบ้าง เดิมผู้ถือหุ้น TONSON มีที่ท่าน ภายหลังจากการขายหุ้นของ TONSON จะมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นอีกหรือไม่ ทราบหรือไม่ว่ากรรมการบริษัทจดทะเบียนห้ามประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัทฯ บริษัทฯ จะมีปัญหาด้านสภาพคล่องไหมหากจ่ายเงินจำนวนมากในการถือหุ้นของ TONSON บริษัทฯ จะสามารถกลับมาซื้อขายได้เมื่อไหร่

ประธานฯ ตอบ นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.50 โดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ การชำระจะเป็นเงินสดทั้งหมดโดยมาจากแหล่งเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นเพิ่มทุน

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการและผู้บริหาร ชี้แจงว่า เดิม TONSON มีผู้ถือหุ้นจำนวน 5 ท่าน โดยมีนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 47.50 ภายหลังจากการขายหุ้นของ TONSON ให้แก่บริษัทฯ ก็จะไม่มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นใดในนามส่วนตัวอีก ก่อนหน้าการทำรายการรับโอนกิจการของบริษัทฯ ได้มีการเจรจาต่อรองเพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ อยู่ก่อนแล้ว ไม่ได้มีเตรียมการจะถือหุ้น TONSON ในนามส่วนบุคคลเพื่อขายให้แก่บริษัทฯ ภายหลัง บริษัทฯ ได้มีการวางแผนทางการเงินล่วงหน้าโดยมีการดูกระแสเงินสดรวมทุกโครงการแล้ว และต้นสนเปิดโครงการก็สามารถขายได้แล้ว อีกทั้งโครงการวนา เรสซิเดนซ์ ก็ขายได้กว่าร้อยละ 50 แล้วซึ่งจะรับรู้รายได้ทั้งหมดในปี 2563 และในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่อีกหนึ่งโครงการซึ่งอยู่บนถนนเส้นเดียวกับโครงการวนา เรสซิเดนซ์ ซึ่งจะรับรู้รายได้ในปี 2564 และ โครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ จะรับรู้รายได้ในปี 2566 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีปัญหาด้านสภาพคล่องของกระแสเงินสด ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้บริษัทฯ ดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2563

นายธรา ชลปราณี ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

- เพราะเหตุใดจึงต้องขอความยินยอมจากสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อสำหรับการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นในเมื่อสัดส่วนการถือหุ้นเป็นเพียงกิจการร่วมค้าไม่ได้มีอำนาจควบคุม ผู้ซื้อคอนโดโครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ เป็นใคร ซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ใด การแก้ไขรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) นั้นเป็นประเด็นในเรื่องสำคัญหรือประเด็นปลีกย่อย ปัจจุบันมีการลงนามทำสัญญากับผู้รับเหมาหรือยัง

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการและผู้บริหาร ชี้แจงว่า TONSON ได้รับสินเชื่อในรูปแบบทั้งโครงการ (Project finance) จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยการทำสัญญา Joint venture agreement ในระหว่างผู้ถือหุ้นโดยต้องมีการให้ความเห็นชอบร่วมกันในการดำเนินการประกอบกับนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ และผู้ถือหุ้นอีกท่านเข้าร่วมค้าประกันด้วย ผู้ซื้อคอนโดเป็นบุคคลธรรมดาและมีอัตราส่วนต่างชาติจำนวนร้อยละ 10 โดยเน้นเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรเนื่องจากโครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ เรียกเก็บเงินจองและเงินผ่อนดาวน์คิดเป็นร้อยละ 25 ของราคาขาย โดยผู้ซื้อที่มีความมั่นใจในการลงทุนเนื่องจากมั่นใจในศักยภาพของทำเลที่ตั้งโครงการ ปกติการทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้นจะมีพิจารณา 2 รอบ ซึ่งน้อยมากที่จะผ่านการพิจารณารอบแรกทันที โดยรอบแรกโครงการต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ จะยังมีเรื่องที่เอกสารและการทดสอบฝุ่นและเสียงที่ยังไม่ครบ แต่จะไม่มีประเด็นหลักเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน ปัจจุบัน TONSON ลงนามทำบันทึกความเข้าใจ (MOU) กับบริษัท สีพระยาก่อสร้าง จำกัด และเมื่อได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วจะมีการลงนามทำสัญญาก่อสร้างต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานฯ จึงขอให้ประชุมพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ เดินออกจากที่ประชุมเนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

มติที่ประชุม ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว และมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญบริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติ	จำนวนเสียง	ร้อยละ
เห็นด้วย	546,138,483	100.00
ไม่เห็นด้วย	500	0.00
งดออกเสียง	0	0.00
รวม	546,138,983	100.00

หมายเหตุ มติในวาระนี้ จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ได้แก่ นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ และบุคคลตามมาตรา 258 ผู้ถือหุ้นจำนวน 517,150,265 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.05

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (Par Value) เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสมบางส่วน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

ประธานฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า เนื่องจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น (187.89) ล้านบาท และขาดทุนสะสม (437.38) ล้านบาท ดังนั้นเพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสมบางส่วน จึงเสนอวาระนี้ให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 561,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,123,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 561,500,000 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งจะส่งผลให้ทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ ลดลง จาก 1,123,000,000 บาท เป็น 561,500,000 บาท เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสมบางส่วนโดยมีจำนวนหุ้นคงเดิมเท่ากับ 1,123,000,000 หุ้น

การลดทุนในครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นเพียงการหักลบตัวเลขทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: บาท

องค์ประกอบส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ 30 กันยายน 2562	
	ปัจจุบัน	หลังการล้างขาดทุนสะสม
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,123,000,000	561,500,000

องค์ประกอบส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ 30 กันยายน 2562	
	ปัจจุบัน	หลังการล้างขาดทุนสะสม
ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(187,893,837)	-
ขาดทุนสะสม	(437,379,356)	(63,773,193)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	497,726,807	497,726,807

อีกทั้งเสนอให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณานุมัติแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน เป็นดังนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	561,500,000 บาท	(ห้าร้อยหกสิบเอ็ดล้านห้าแสนบาท)
แบ่งออกเป็น	1,123,000,000 หุ้น	(หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านหุ้น)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	0.50 บาท	(ห้าสิบบatangค์)
โดยแบ่งออกเป็น		
หุ้นสามัญ	1,123,000,000 หุ้น	(หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	- หุ้น	(- หุ้น)”

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะแสดงความคิดเห็น หรือซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

นายอนุ วงศ์สารกิจ ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

- คาดว่าจะจ่ายปันผลได้เมื่อไหร่

ประธานฯ ตอบ จากผลการดำเนินงานในปี 2562 ขาดทุนสะสมจะยังไม่หมดไป คาดว่าจะหมดภายในปี 2563 ซึ่งจะหากในปี 2564 มีสภาพคล่องก็จะพิจารณานำเสนอจ่ายเงินปันผลต่อไป

นายศักดิ์ชัย สฤตศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

- เมื่อมีการลดทุน จะมีการชดเชยผู้ถือหุ้นโดยการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญได้หรือไม่ และจะสามารถออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญโดยไม่คิดมูลค่าเพื่อชดเชยให้ผู้ถือหุ้นได้หรือไม่

ประธานฯ ตอบ การลดทุนในครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อให้มีการเปลี่ยนแปลงต่อมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นเพียงการหักลบตัวเลขทางบัญชี เพื่อให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลได้เร็วขึ้นเท่านั้น ส่วนการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเป็นการเพิ่มทุนรูปแบบหนึ่งจะดำเนินการก็ต่อเมื่อบริษัทฯ มีความจำเป็นในการใช้เงินเท่านั้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานฯ จึงขอให้ประชุมพิจารณาอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยผลขาดทุนสะสมบางส่วน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

มติที่ประชุม ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว และมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและขาดเศษผลขาดทุนสะสมบางส่วน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติ	จำนวนเสียง	ร้อยละ
เห็นด้วย	1,063,288,848	100.00
ไม่เห็นด้วย	500	0.00
งดออกเสียง	-	0.00
รวม	1,063,289,348	100.00

หมายเหตุ มติในวาระนี้ จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

ประธานฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า เนื่องจากบริษัทฯ จะเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 100,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 561,500,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 661,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น สำหรับเป็นเงินทุนในการซื้อหุ้นสามัญ TONSON และอนุมัติแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เป็นดังนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	661,500,000 บาท	(หกร้อยหกสิบเอ็ดล้านห้าแสนบาท)
แบ่งออกเป็น	1,323,000,000 หุ้น	(หนึ่งพันสามร้อยยี่สิบสามล้านหุ้น)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	0.50 บาท	(ห้าสิบบatangค์)
โดยแบ่งออกเป็น		
หุ้นสามัญ	1,323,000,000 หุ้น	(หนึ่งพันสามร้อยยี่สิบสามล้านหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	- หุ้น	(- หุ้น)”

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะแสดงความคิดเห็น หรือซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

- จำเป็นต้องเพิ่มทุนให้เสร็จก่อนเพื่อนำเงินไปซื้อหุ้นของ TONSON หรือไม่ เพราะเหตุใดจึงต้องใช้วิธีเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้ง ๆ ที่มีหลากหลายวิธี อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็นอย่างไร ปัจจุบันนี้มีต้นทุนทางการเงินร้อยละเท่าไร

ประธานฯ ตอบ การเข้าทำรายการนี้ทำได้ 2 แนวทางคือ 1. เพิ่มทุนให้แล้วเสร็จก่อนนำเงินมาซื้อหุ้น TONSON 2. ในกรณีต้องการความรวดเร็วบริษัทฯ อาจซื้อเจรจาเพื่อซื้อทันทีและชำระนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ ภายหลัง ตามที่เรียนเบื้องต้นเนื่องจากมีวิธีในการจัดหาเงินทุนจากหลายแห่ง โดยอันดับแรกจะเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะมีผลต่อสัดส่วนของการเพิ่มทุน ส่วนการออกหุ้นกู้บริษัทจดทะเบียนที่ถูกล่ามซื้อขายอาจจะได้รับความสนใจน้อย และการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นนั้น บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเปิดโอกาสให้สิทธิผู้ถือหุ้นเดิมก่อนหากผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ใช้สิทธินายศุภโชค ปัญจทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นท่านอื่นก็อาจจะใช้สิทธิเกินสิทธิได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีเครดิตที่ดีส่งผลให้มีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนค่อนข้างสูง เมื่อมีการซื้อทรัพย์สินเข้ามาก็ไม่ได้มีการทำให้สัดส่วนเปลี่ยนแปลงไปมาก

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการและผู้บริหาร ชี้แจงว่า ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ MLR – 1.00

นายธรา ชลปราณี ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

- คาดว่าจะกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (Record Date) จะทราบผลการพิจารณาขึ้นเมื่อไหร่ ที่ไม่ใช้การเพิ่มทุนในการรูปแบบการแลกหุ้นเพราะจะทำให้นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ มีหน้าที่ในการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ใช้หรือไม่ การเพิ่มทุนที่ราคา 1.00 บาท ในขณะที่ลดทุนเหลือ 0.50 บาท จะส่งผลให้ขาดทุนสะสมหักล้างกับส่วนเกินมูลค่าหุ้นจนหมดไปหรือไม่

ประธานฯ ตอบ คาดว่าจะประชุมเพื่อพิจารณากำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในช่วงปลายเดือนนี้ และคาดว่าจะวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (Record Date) จะอยู่ในเดือนมีนาคม คาดว่าจะทราบผลการพิจารณาขึ้นก่อนสิ้นเดือนกุมภาพันธ์นี้และจะกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และสัดส่วนเอาไว้ก่อน การถือหุ้นข้ามร้อยละ 50.00 ในแง่ของการฟื้นฟูกิจการสามารถขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้ แต่ที่เลือกแนวทางเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นนั้น บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเปิดโอกาสให้สิทธิผู้ถือหุ้นเดิมก่อน

ในปี 2563 ส่วนเกินมูลค่าหุ้นทั้งหมดที่เกิดจากการเพิ่มทุนจะถูกนำมาหักลบกับขาดทุนสะสมภายหลังการลดทุนที่จะคงค้างประมาณ 63.77 ล้านบาท

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

มติที่ประชุม ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว และมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติ	จำนวนเสียง	ร้อยละ
เห็นด้วย	1,063,288,848	100.00
ไม่เห็นด้วย	500	0.00
งดออกเสียง	-	0.00
รวม	1,063,289,348	100.00

หมายเหตุ มติในวาระนี้ จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

ประธานฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าบริษัท จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท โดยบริษัท จะกำหนดอัตราส่วนการจัดสรรหุ้น วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับการจัดสรร ระยะเวลาจองซื้อ และรายละเอียดต่าง ๆ ในภายหลัง เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อหุ้นสามัญ TONSON เมื่อทราบผลการพิจารณาแล้วจึงจะกำหนดจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายได้

จึงขอเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 พิจารณานุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนการจัดสรรหุ้น วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับการจัดสรร ระยะเวลาจองซื้อ และรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน เงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ ตลอดจนการแก้ไขถ้อยคำ หรือข้อความในเอกสาร รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คำขอต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนในการยื่นจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมถึงการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ และการนำส่งข้อมูลเอกสารหลักฐานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะแสดงความคิดเห็น หรือซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

- บริษัทฯ กำหนดอัตราส่วนการจัดสรรเท่าไร และอย่างไร เพราะเหตุใดออกเสนอขายเพียง 100.00 ล้านหุ้น ไม่ออกเสนอขายเผื่อเงินทุนหมุนเวียนในอนาคต ไม่ทราบเป็นไปได้ไหมที่นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ จะจองน้อยกว่าสิทธิเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้หรือไม่ การเพิ่มทุนจะทำรายการผ่านบริษัทหลักทรัพย์หรือไม่

ประธานฯ ตอบ ผู้ถือหุ้นอาจแสดงความจำนงจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเกินจากสิทธิที่ได้รับจัดสรรได้ ในราคาเสนอขายเดียวกัน ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนเป็นจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรตามสิทธิให้จัดสรรหุ้นส่วนที่เหลือนั้นให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้น

จงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิมากกว่าหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรตามสิทธิ ให้จัดสรรหุ้นส่วนที่เหลือนั้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย ซึ่งการจัดสรรหุ้นดังกล่าวให้ดำเนินไปจนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร การกำหนดอัตราส่วนเงินเพิ่มทุนมาจากจำนวนเงินสำหรับซื้อหุ้น TONSON หักด้วยเงินทุนหมุนเวียน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยเบื้องต้นคาดว่าจะจัดสรรในอัตรา 6:1 หรือ 7:1 ปัจจุบันทุกโครงการของบริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนเงินกู้ยืมสำหรับในทุกโครงการแล้วจึงไม่มีความจำเป็น จะนำเรื่องการจองน้อยกว่าสิทธิเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือกับนายศุภโชค ปัญจทรัพย์ เนื่องจากจำนวนผู้ถือหุ้นไม่มากอาจจะดำเนินการจองตรงกับบริษัทฯ ไม่ผ่านบริษัทหลักทรัพย์

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานฯ จึงขอให้ประชุมพิจารณาอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีการลงคะแนนเสียงตามที่เสนอ

มติที่ประชุม ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว และมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติ	จำนวนเสียง	ร้อยละ
เห็นด้วย	1,063,288,848	100.00
ไม่เห็นด้วย	500	0.00
งดออกเสียง	-	0.00
รวม	1,063,289,348	100.00

หมายเหตุ มติในวาระนี้ จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ประธานฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า วาระนี้เป็นโอกาสเปิดโอกาสให้กับผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นที่นอกเหนือจากวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม หรือต้องการซักถามสิ่งอื่นใด

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

- มุมมองของบริษัทฯ ต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์มีอย่างไรบ้างในช่วงที่ตลาดมีแนวโน้มซบเซาเช่นนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นจะพัฒนาไปแนวราบหรือแนวสูง เพราะเหตุใดจึงใช้ชื่อว่า Asset Five

นายศุภโชค ปัญจทรัพย์ กรรมการและผู้บริหาร ชี้แจงว่า โครงการที่บริษัทฯ พัฒนาขายดีทุกโครงการเนื่องจากบริษัทฯ เลือกตลาดกลุ่มที่มีความต้องการซื้อจริง โดยจับตลาดที่มีความเฉพาะเจาะจง และเชื่อว่ายังมีช่องว่างให้สามารถพัฒนาโครงการที่มีอยู่ให้ดีกว่าผลิตภัณฑ์ที่มีในตลาดได้ ซึ่งบริษัทฯ มุ่งเน้นทำตลาดในกลุ่มที่แตกต่าง (Niche Market) และหวังจะเป็นคำตอบของคนที่กำลังหาบ้านที่แตกต่างและไม่มีในตลาด ปัจจุบันไม่ได้เน้นพัฒนาแนวใดแนวหนึ่งเพียงแต่เห็นช่องว่างและโอกาสก็พร้อมที่จะพัฒนาโครงการเพื่อตอบรับ ชื่อ Asset Five มาจากหลักสำคัญขององค์กรทั้ง 5 ข้อ ได้แก่ Integrity Commitment Help First Professionalism Longevity และ Asset คล้องจองกับนามสกุล

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาต่อที่ประชุม หรือมีข้อซักถามใดเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณ
ผู้ถือหุ้นทุกท่านที่สละเวลาเข้าร่วมประชุม และได้เสนอแนะความเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อที่ประชุม และขอปิดการประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563

ปิดประชุม เวลา 11:55 น.

ลงชื่อ



(นายเกรียงไกร ศิริวานิชการ)

ประธานที่ประชุม



(นายอภิวัชร เสถียรรัตน)

ผู้จัดบันทึกการประชุม