

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
ประชุมวันศุกร์ที่ 19 กรกฎาคม 2562 เวลา 10.00 น.
ณ ห้องแอทินี คริสตัล ฮอลล์ (ชั้น 3 ผังแอทินี ทาวเวอร์)
โรงแรม ดิ แอทินี ไฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ซูรี คอลเล็คชั่น ไฮเทล
เลขที่ 61 ถนนวิทญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เริ่มประชุม เวลา 10:00 น.

นางสาวพจนีย์ ธนวานิช ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ประธานฯ กล่าวต้อนรับและขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ได้เข้าร่วมประชุม และแถลงว่าการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “UV”) ในวันนี้ เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561-2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2562 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ในวันศุกร์ที่ 21 มิถุนายน 2562 (Record Date)

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็นเงินทั้งสิ้น 1,911,926,537.00 บาท คิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมจำนวน 1,911,926,537 หุ้น จากผู้ถือหุ้นทั้งหมดจำนวน 10,205 ราย โดยในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 นี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 222 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 8,701,529 หุ้น และมีผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมแทนผู้ถือหุ้น จำนวน 263 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 1,431,210,672 หุ้น รวมมีผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและโดยการรับมอบฉันทะทั้งสิ้น จำนวน 485 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 1,439,912,201 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 75.3121 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งมีจำนวนผู้ถือหุ้นเกินกว่า 25 ราย และเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ถือว่าครบองค์ประชุมตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) มาตรา 103 และตามข้อบังคับของบริษัท จึงขอเปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 โดยก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้กล่าวแนะนำกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมายที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

- | | | | |
|----|--------------|---------------|--|
| 1. | นางสาวพจนีย์ | ธนวานิช | ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา |
| 2. | นายสุภาพน | ศิริวัฒนภักดี | รองประธานกรรมการ |
| 3. | นายปณต | ศิริวัฒนภักดี | รองประธานกรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร |
| 4. | นายธิตินันท์ | เชื้อบุญชัย | กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล |
| 5. | นายสุวิทย์ | จินดาสงวน | กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 6. | นายนวรรตน์ | ลิมนวรรตน์ | กรรมการ/ กรรมการบริหาร |
| 7. | นายสิทธิชัย | ชัยเกรียงไกร | กรรมการ/ กรรมการบริหาร |
| 8. | นายวรวรต | ศรีสอ้าน | กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการใหญ่ |

กรรมการที่เข้าประชุมมีจำนวน 8 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของกรรมการทั้งหมด

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

- ไม่มี -

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

- | | | | |
|----|-----------|--------------|--|
| 1. | นายก้าพล | บุญไธณี | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ |
| 2. | นายกรรวัช | กิ่งเงิน | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธุรกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ |
| 3. | นายวิชัย | มหัตเดชกุล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหาร |
| 4. | นายบัณฑิต | ม่วงสอนเขียว | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน งบประมาณ และบัญชี |
| 5. | นายพรชัย | เกตุนากุล | เลขานุการบริษัท |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

- | | | | |
|----|-----------|--------------|--|
| 1. | นายมนตรี | ศรไพศาล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จากบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) |
| 2. | นางวันทนา | เพชรฤกษ์วงศ์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ จากบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) |

ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

- | | | | |
|----|--------------|------------|--|
| 1. | นายวรัฐ | วนการโกวิท | ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท วรรัฐ ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด |
| 2. | นายอภิศักดิ์ | พิชิตการคำ | ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท วรรัฐ ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน |

ประธานฯ มอบหมายให้นายพรชัย เกตุจินากุล เลขานุการบริษัท ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละระเบียบวาระให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบ ดังนี้

1. การออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยให้นับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. ประธานฯ จะสอบถามในทุกๆ วาระว่า จะมีผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงหรือไม่ และหากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง บริษัทจะถือว่าผู้ถือหุ้นทุกท่านมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติตามที่เสนอ
3. ในการลงคะแนนเสียง หากผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่เห็นด้วยหรือประสงค์งดออกเสียง ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยหรือประสงค์งดออกเสียงทำเครื่องหมายลงในช่อง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ในบัตรลงคะแนน และขอให้ท่านผู้ถือหุ้นยกมือขึ้นเพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บบัตรลงคะแนนเพื่อนำไปตรวจนับคะแนน สำหรับผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงเห็นด้วยขอให้เก็บบัตรลงคะแนนไว้ก่อน และส่งคืนเจ้าหน้าที่หลังเสร็จสิ้นการประชุมเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคะแนนเสียงและเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการลงคะแนน
4. การนับคะแนนเสียงในที่ประชุม จะนับตามวาระการประชุมทีละวาระ ตามใบลงคะแนนที่ผู้ถือหุ้นได้ส่งมอบให้กับเจ้าหน้าที่ เพื่อนำไปประมวลผลรวมกับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. หรือแบบ ค. ซึ่งผู้รับมอบฉันทะดังกล่าวได้นำส่งให้กับเจ้าหน้าที่บันทึกคะแนนไว้แล้ว โดยบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง หักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และส่วนที่เหลือจะถือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วยในวาระนั้นๆ

5. การนับผลการลงคะแนนตามวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 แบ่งออกเป็น

5.1 วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ครั้งที่ 40 จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ คือ คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ บริษัทจะคำนวณฐานคะแนนเสียง โดยนับเฉพาะคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นซึ่งมีสิทธิออกเสียงที่ได้ลงคะแนนเห็นด้วยและไม่เห็นด้วยเท่านั้น โดยไม่รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่งดออกเสียงและบัตรเสีย

5.2 วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจของบริษัท เพอร์เซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และการมอบอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายหุ้นสามัญดังกล่าว จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ คือ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทจะคำนวณฐานคะแนนเสียง โดยนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่มาประชุมซึ่งมีสิทธิออกเสียงที่ได้ออกเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง โดยไม่รวมคะแนนเสียงของบัตรเสีย อนึ่ง วาระที่ 2 มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ได้แก่ บริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่งถือหุ้นบริษัทจำนวน 1,033,210,305 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 54.04 และ บริษัท สิริภักดีธรรม จำกัด ซึ่งถือหุ้นบริษัทจำนวน 228,800,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 11.97

6. กรณีที่ถือเป็นบัตรเสีย

6.1 บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งประเภทในวาระเดียวกัน ยกเว้นการลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะจากผู้ลงทุนต่างประเทศที่แต่งตั้งให้ custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

6.2 การแก้ไขหรือขีดฆ่าการลงคะแนนเสียง โดยผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะมิได้ลงนามกำกับ

6.3 บัตรลงคะแนนที่ลงคะแนนเกินกว่าเสียงที่มีอยู่

7. ก่อนลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ต้องการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นกรุณาแจ้งชื่อและนามสกุลให้ที่ประชุมทราบด้วยทุกครั้ง เพื่อการบันทึกรายงานการประชุม

8. สำหรับท่านผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมภายหลังการประชุมเริ่มขึ้นแล้ว ผู้ถือหุ้นดังกล่าวยังคงมีสิทธิเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเฉพาะในวาระที่มาร่วมประชุมทันและวาระที่เหลืออยู่เท่านั้น

ทั้งนี้ เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใส และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีในการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานฯ ได้เชิญให้ผู้ถือหุ้นเป็นตัวแทนในการตรวจสอบการนับคะแนนเสียงร่วมกับที่ปรึกษากฎหมาย โดยมีผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมแทนผู้ถือหุ้น 1 ท่าน คือ นางสาวสุวดี บุพพัฒน์หมัย ร่วมเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้นในการตรวจสอบการนับคะแนนเสียงร่วมกับนายอภิศักดิ์ พิษิตการคำ ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท วรจู ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ครั้งที่ 40 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ครั้งที่ 40 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 และบริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัท www.univentures.co.th แล้ว โดยมีรายละเอียดตามสำเนารายงานการประชุมปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้แล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการเห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ครั้งที่ 40 ได้บันทึกไว้ถูกต้องแล้ว จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเกี่ยวกับวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดแสดงความคิดเห็น และ/หรือซักถามเกี่ยวกับวาระนี้

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ครั้งที่ 40 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	1,440,336,656	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	จำนวน	32	เสียง		
บัตรเสีย	จำนวน	-	เสียง		

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการพิจารณาวาระที่ 2 มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระดังกล่าว จำนวน 5 ท่าน ได้แก่ นางสาวพจนีย์ ธนวรานิช นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี นายปณต สิริวัฒนภักดี นายธิตินันท์ เชื้อบุญชัย และ นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ดังนั้น เพื่อความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการ 5 ท่าน ขอออกจากห้องประชุม และขอมอบหมายให้นายสุวิทย์ จินดาสงวน กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ดำเนินการประชุมในวาระที่ 2

จากนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระได้ออกจากห้องประชุม

เมื่อกรรมการทั้ง 5 ท่านออกจากห้องประชุม ได้มีผู้ถือหุ้นแสดงความเป็นห่วงกรณีของที่ประธานกรรมการไม่อยู่เป็นประธานในที่ประชุมในวาระนี้ ซึ่งอาจมีประเด็นในทางกฎหมายได้ ที่ประชุมจึงเห็นควรให้นางสาวพจนีย์ ธนวรานิช ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมในการประชุมวาระที่ 2 ต่อไป เพื่อให้การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ ดำเนินการไปด้วยความเรียบร้อยและราบรื่น

เจ้าหน้าที่บริษัทเชิญประธานกรรมการกลับเข้าห้องประชุม เพื่อทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมตามความเห็นของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นางสาวพจนีย์ ธนวรานิช ประธานกรรมการกลับเข้ามายังห้องประชุม และกล่าวต่อที่ประชุมว่าจะทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมโดยจะไม่แสดงความคิดเห็นต่อที่ประชุมในการพิจารณาวาระที่ 2 เนื่องจากมีส่วนได้เสียในวาระดังกล่าว

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจของบริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และการมอบอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายหุ้นสามัญดังกล่าว

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า บุคคลที่จะให้ข้อมูล คำอธิบาย การวิเคราะห์ และการให้ความเห็นซึ่งเกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจของบริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย นายวรวรต ศรีสีอ้าน กรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ นายกำพล ปุญโญณี ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) โดยขอให้ผู้ถือหุ้นรับฟังการนำเสนอข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการจากผู้บริหารของบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แล้วเสร็จ จากนั้น จึงจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นต่อไป

นายวรวรต ศรีสีอ้าน กรรมการและกรรมการผู้จัดการใหญ่ นำเสนอข้อมูลที่มาของรายการ การทำรายการตามคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ และภาพรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัท ให้ที่ประชุมรับทราบ สรุปดังนี้

1. ที่มาในการทำรายการ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 FPT แจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เกี่ยวกับการเข้าซื้อกิจการของ GOLD โดยการนำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) ในราคา 8.50 บาท/หุ้น และได้ยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2562 เพื่อทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD จากผู้ถือหุ้นทุกรายของ GOLD ทั้งนี้ บริษัทซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น GOLD จำนวนรวมทั้งสิ้น 912,829,675 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ GOLD ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561-2562 เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2562 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุม และที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญใน GOLD ทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ให้กับ FPT ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ และมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

2. ข้อมูลสินทรัพย์ที่เสนอทำรายการ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 11,037,670,000 บาท จำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 4.75 บาท/หุ้น

3. รายละเอียดการทำรายการตามคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

○ วัตถุประสงค์ : พิจารณาการขายหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ ของ FPT

○ ผู้ทำคำเสนอซื้อ : FPT

○ ผู้รับคำเสนอซื้อ : ผู้ถือหุ้นของ GOLD ทุกราย

○ ราคาเสนอซื้อ : 8.50 บาทต่อหุ้น (เป็นราคาสุดท้ายที่จะไม่เปลี่ยนแปลงอีก)

○ มูลค่ารายการ : 19,751,620,000 บาท (โดยบริษัทถือหุ้น GOLD จำนวน 912,829,675 หุ้น รวมมูลค่า 7,759,052,237.50 บาท คิดเป็นร้อยละ 39.28)

○ ระยะเวลารับซื้อ : วันที่ 5 มิถุนายน – 8 สิงหาคม 2562 (สามารถยกเลิกเจตนาขายได้ภายในวันที่ 2 กรกฎาคม 2562)

○ วันชำระราคา : วันที่ 14 สิงหาคม 2562

4. ประเภทและขนาดรายการ เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์กำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 94.88 เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 คือ มีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 50 และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 89/12 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ ยังเข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น ที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามมาตรา 107 (2) (ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกด้วย ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่ เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่ตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

5. ภาพรวมธุรกิจของกลุ่มบริษัท

5.1 กลยุทธ์การลงทุนของบริษัทในฐานะ Investment Holding Company ในลักษณะ Venture Capital โดยในช่วงที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทมีการเข้าลงทุนใน 3 ธุรกิจ คือ

(1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การเข้าลงทุนในบริษัท 8 แห่ง ได้แก่ (1) บริษัท แกรนด์ ยูนิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“GRAND UNITY”) ธุรกิจคอนโดมิเนียม เข้าลงทุนปี 2544 – ปัจจุบัน โดยถือหุ้นร้อยละ 100 (2) บริษัท สิริเวนเจอร์ จำกัด ธุรกิจคอนโดมิเนียม เข้าลงทุนในปี 2545 - 2549 โดยถือหุ้นร้อยละ 49 (3) บริษัท เอส ยู เอ็น แมเนจเม้นท์ จำกัด ธุรกิจรีเทล เข้าลงทุนปี 2545 – 2552 โดยถือหุ้นร้อยละ 19 (4) กองทุนรวมกินรี ธุรกิจคอนโดมิเนียม เข้าลงทุนปี 2546 – 2556 โดยถือหุ้นร้อยละ 98.88 (5) บริษัท ปริญ เวเนเจอร์ จำกัด ธุรกิจโครงการแนวราบ เข้าลงทุนปี 2548 – 2553 โดยถือหุ้นร้อยละ 49 (6) บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด อาคารปาร์คเวเนเจอร์ เข้าลงทุนปี 2550 – 2559 และได้ขายอาคารให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยถือหุ้นร้อยละ 100 (7) บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โรงแรมโมเดน่า บูรีรัมย์ เข้าลงทุนในปี 2561 – ปัจจุบัน โดยถือหุ้นร้อยละ 60 และ (8) GOLD โครงการแนวราบ เข้าลงทุนในปี 2555 – ปัจจุบัน โดยถือหุ้นร้อยละ 39.28

(2) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การเข้าลงทุนในบริษัท 3 แห่ง ได้แก่ (1) บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด ธุรกิจ Security & Building Solutions เข้าลงทุนในปี 2530 – ปัจจุบัน โดยถือหุ้นร้อยละ 100 (2) บริษัท อะเฮดฮอล จำกัด ธุรกิจ Equipment Distribution & Installation เข้าลงทุนในปี 2560 – ปัจจุบัน โดยถือหุ้นร้อยละ 80 และ (3) บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) (“STI”) ธุรกิจ Project Management & Construction Management เข้าลงทุนในปี 2559 – ปัจจุบัน โดยถือหุ้นร้อยละ 28.56

(3) ธุรกิจอื่น ประกอบด้วย การเข้าลงทุนในบริษัท 3 แห่ง ได้แก่ (1) บริษัท ไทย-ไลซาท จำกัด (“TL”) ธุรกิจผลิตและจำหน่ายสังกะสีออกไซด์ เข้าลงทุนในปี 2523 – ปัจจุบัน โดยถือหุ้นร้อยละ 100 (2) บริษัท เอสโก้ เวเนเจอร์ จำกัด ธุรกิจพลังงาน เข้าลงทุนในปี 2548 – ปัจจุบัน โดยถือหุ้นร้อยละ 79 และ (3) บริษัท เอ็กซ์เซลเลนท์ เอ็นเนอร์ยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ธุรกิจพลังงาน เข้าลงทุนในปี 2550 – ปัจจุบัน โดยถือหุ้นร้อยละ 30.59

5.2 กลยุทธ์องค์กร บริษัทมองตนเองเป็น Opportunistic Investment Company ที่มองหาโอกาสในการเข้าลงทุนและการได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมทั้ง พิจารณาเรื่อง Optimization ในการได้รับประโยชน์สูงสุดจากเม็ดเงินที่ลงทุนไป เช่น การลงทุนใน TL ที่เมื่อเริ่มก่อตั้งโรงงานมีกำลังการผลิตเพียง 2,400 ตันต่อปี ปัจจุบัน TL เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายสังกะสีรายใหญ่ที่มีกำลังการผลิต 22,000 ตันต่อปี และมีส่วนแบ่งการตลาดในประเทศมากกว่าร้อยละ 50 เมื่อบริษัทขยายตัวเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้เพิ่มความหลากหลาย (Diversification) ในการลงทุน โดยการเข้าลงทุนในกิจการต่างๆ ตามข้อมูลที่ได้นำเสนอมาก่อนหน้า และที่สำคัญ คือ การบริหารห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) ให้มีประสิทธิภาพ โดยมีการประสานประโยชน์ (Synergy) ภายในกลุ่มบริษัท เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและสร้างผลตอบแทนกลับมาให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยเริ่มจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์

คอนซัลติง จำกัด ซึ่งทำหน้าที่จัดหาที่ดินเพื่อมาพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของ GRAND UNITY พร้อมทั้งเป็นผู้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น STI มีส่วนร่วมในการออกแบบและว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆ เช่น วิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบประกอบอาคาร รวมทั้ง ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการและผู้ควบคุมงานก่อสร้างของโครงการ (Project Management & Construction Management) บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด และบริษัท อะเฮดฮอล จำกัด มีส่วนร่วมในการจัดหาอุปกรณ์และระบบการบริหารจัดการอาคาร บริษัท คอนเน็กซ์ชั่น จำกัด ทำหน้าที่เป็น Sole Agent และ Co Agent ประสานงานกับนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งของ GRAND UNITY และผู้ประกอบการอื่นเพื่อปล่อยเช่าหรือขายต่อ และบริษัท เซนเซส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมของ GRAND UNITY และผู้ประกอบการอื่น

นายกำพล ปญฺโญโสณี ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ นำเสนอประเด็นสำหรับการพิจารณาการทำรายการเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อหุ้น GOLD ของ FPT ให้ที่ประชุมรับทราบว่า บริษัทพิจารณาความเหมาะสมของราคาเสนอซื้อจาก (1) ราคาตลาดของหุ้น GOLD ในช่วง 15 วัน ก่อนหน้าวันประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2562 ที่มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการ โดยราคาตลาดเฉลี่ย 15 วัน ของหุ้น GOLD อยู่ที่ 8.43 บาทต่อหุ้น และ (2) มูลค่ายุติธรรมของหุ้น GOLD จากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อันได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ GOLD ได้แก่ วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี วิธีมูลค่าตลาด และวิธีส่วนรวมมูลค่ากิจการ โดยรายละเอียดของการประเมินมูลค่าหุ้น GOLD ในแต่ละวิธีนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเป็นผู้นำเสนอข้อมูลแก่ที่ประชุมต่อไป

นายมนตรี ศรีไพศาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) กล่าวต่อที่ประชุมว่า เนื่องด้วยปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจลงทุนในกิจการหลายประเภท หรือที่เรียกว่า Venture Capital ได้เล็งเห็นถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของการจำหน่ายหุ้นสามัญใน GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ FPT ว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวสอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในกิจการที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและมีโอกาสสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมจากการลงทุน รวมไปถึงการรับรู้ผลตอบแทน (Exit Strategy) ในจังหวะและช่วงเวลาที่เหมาะสม เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการลงทุนของบริษัทโดยรวมในระยะยาว ตลอดจนสอดคล้องกับกลยุทธ์การสร้างความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ และการมองหาโอกาสการลงทุนในกิจการใหม่ๆ ในการสร้างผลตอบแทนจากการเข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม เกิดการประสานความร่วมมือทางธุรกิจและสร้างการเติบโตให้แก่กลุ่มบริษัทอย่างยั่งยืนในอนาคต

สาระสำคัญของรายการ คือ พิจารณาการเข้าทำรายการขายหุ้น GOLD ที่บริษัทถืออยู่ทั้งหมด จำนวน 912.83 ล้านหุ้น ที่ราคา 8.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 7,759.05 ล้านบาท โดยการตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดย FPT ตามรายละเอียดในแบบการทำคำเสนอซื้อ (แบบ 247-4) ทั้งนี้ ในการพิจารณาความเหมาะสมของการทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นใน 2 ประเด็นหลัก คือ (1) ความเหมาะสมของรายการ ที่จะพิจารณาจากข้อดี ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ และ (2) ความเหมาะสมของราคา ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการขายหุ้น GOLD ที่ 8.50 บาทต่อหุ้น อยู่ในช่วงราคาเหมาะสมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งอยู่ระหว่าง 7.41 - 9.61 บาทต่อหุ้น โดยวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการกำหนดช่วงราคาเหมาะสมประกอบด้วย วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี วิธีราคาตลาด และวิธีส่วนรวมกิจการ

ทั้งนี้ ขอนำเสนอความเห็นส่วนตัวในฐานะผู้ที่เคยทำงานด้าน Direct Investment ซึ่งมีกลยุทธ์การลงทุนคล้ายกับ Venture Capital Company อย่างเช่น UV ว่า บริษัทผู้ลงทุนในลักษณะ Venture Capital จะแสวงหาโอกาสการลงทุนในกิจการที่มีศักยภาพการเติบโตแบบ Hidden Value ที่บริษัทผู้ลงทุนสามารถเติมมูลค่าเพิ่มเข้าไปได้ โดย UV ได้เข้าลงทุนใน GOLD ตั้งแต่

เดือนพฤศจิกายน 2555 ในสัดส่วนการถือหุ้นประมาณร้อยละ 50 โดยมีต้นทุนการลงทุนเฉลี่ยประมาณ 5.80 บาทต่อหุ้น ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าว GOLD มี Market Capitalization ประมาณ 6,200 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากความสามารถของ UV ในการเลือกเข้าลงทุนใน GOLD ประกอบกับการนำพันธมิตรเข้ามาของ GOLD ส่งผลให้ GOLD มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนอาจกล่าวได้ว่าพันธกิจของ UV ในฐานะบริษัทผู้ลงทุนได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว หรือถือได้ว่าเป็น Home Run ของการลงทุน โดยราคาเสนอซื้อหุ้น GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อของ FPT ที่ 8.50 บาทต่อหุ้น ถือเป็นราคาสำหรับนักลงทุนทั่วไป ในความเห็นส่วนตัว มองว่าการจำหน่ายหุ้น GOLD ดังกล่าว เป็นการจบการลงทุนของบริษัทที่บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของ UV ในการเข้าลงทุนใน GOLD สำหรับรายละเอียดของการวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสียของการทำรายการ และความเหมาะสมของราคา ขอเชิญนางวันทนา เพชรฤกษ์วงศ์ เป็นผู้นำเสนอข้อมูลต่อไป

นางวันทนา เพชรฤกษ์วงศ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) นำเสนอข้อมูลภาพรวม ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ และสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้ที่ประชุมรับทราบ สรุปดังนี้

1. ภาพรวมของการทำรายการ ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจลงทุนในกิจการหลายประเภท โดยการจำหน่ายหุ้น GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ FPT จึงสอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทในการสร้างความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ และการมองหาโอกาสการลงทุนในกิจการใหม่ๆ เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการเข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทมีแผนการใช้จ่ายเงินที่จะได้รับจากจำหน่ายหุ้น GOLD รวมประมาณ 7,759.05 ล้านบาท (912,829,675 หุ้นที่ราคาเสนอซื้อ 8.50 บาท/หุ้น) หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และเงินสำรองตามกฎหมาย ดังนี้

- ประมาณไม่เกินร้อยละ 50 ไปลงทุนในธุรกิจอื่นที่มีความเกี่ยวเนื่องหรือมี Synergy ต่อบริษัท เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจพลังงาน ธุรกิจการผลิต ธุรกิจการค้า และธุรกิจบริการ เป็นต้น โดยมีผลตอบแทนที่ต้องการในเบื้องต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 8

- ประมาณไม่เกินร้อยละ 15 ไปขยายการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งเป็นประเภทธุรกิจที่บริษัทได้มีการดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน โดยมีผลตอบแทนที่ต้องการในเบื้องต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10

- ประมาณไม่เกินร้อยละ 15 ไปลงทุนในระยะกลางถึงระยะยาวเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่สม่ำเสมอ เช่น การลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในกองทุน การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า การลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน เป็นต้น โดยมีผลตอบแทนที่ต้องการในเบื้องต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 8

- เงินส่วนที่เหลือ บริษัทจะนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไร (หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และเงินสำรองตามกฎหมาย) จากการจำหน่ายหุ้นดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทจะเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งจะจัดขึ้นประมาณเดือนมกราคม 2563 เป็นผู้พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากการเงินประจำปีของบริษัท

2. ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

2.1 ข้อดีของการทำรายการ

(1) สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในกิจการที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและมีโอกาสสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมจากการลงทุน รวมไปถึงการรับรู้ผลตอบแทน (Exit Strategy) ในจังหวะและช่วงเวลาที่เหมาะสม เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการลงทุนของบริษัทโดยรวมในระยะยาว

(2) บริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนทั้งหมดใน GOLD ก่อนภาษีและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในงบการเงินเฉพาะกิจการ 2,463.48 ล้านบาท และในงบการเงินรวม 1,512.80 ล้านบาท

(3) บริษัทได้รับเงินสดจากการขายเงินลงทุนใน GOLD ซึ่งส่วนหนึ่งสามารถนำมาพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นที่มีศักยภาพ และเงินส่วนที่เหลือ บริษัทจะนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรจากการจำหน่ายหุ้น GOLD (หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และเงินสำรองตามกฎหมาย) ตามแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้นำเสนอข้างต้น

(4) บริษัทสามารถขายเงินลงทุนใน GOLD ได้ทันทีทั้งจำนวนในราคาที่เหมาะสม โดยไม่เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของ GOLD ทั้งนี้ ปริมาณการซื้อขายหุ้น GOLD เฉลี่ยต่อวันประมาณ 3.68 ล้านหุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.4 ของจำนวนหุ้น GOLD ทั้งหมดที่บริษัทถือ หรือคิดเป็นการใช้เวลาในการขายหุ้น GOLD ที่บริษัทถือบนปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันได้ทั้งหมดภายในประมาณ 248 วัน

(5) โอกาสสำหรับบริษัทที่จะพิจารณาปรับโครงสร้างเงินลงทุนในธุรกิจ โดยเพิ่มการกระจายการลงทุนและลดสัดส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งปัจจุบันต้องเผชิญกับปัจจัยเชิงลบที่กระทบอุตสาหกรรมค่อนข้างมาก โดยปัจจุบันบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจาก GOLD ประมาณร้อยละ 67 ของรายได้รวม โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสำหรับปี 2561

(6) บริษัทจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลในส่วนของกำไรจากการขายเงินลงทุนใน GOLD ซึ่งจะช่วยให้ผลตอบแทนเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในช่วงสั้น อีกทั้งจะเป็นส่วนที่ช่วยชดเชยหรือบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระยะแรกของการลงทุนใหม่ ที่อาจจะยังไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างเต็มที่

2.2 ข้อดีของการทำรายการ

(1) บริษัทจะไม่สามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรสุทธิและทรัพย์สินสุทธิที่มาจากธุรกิจของ GOLD ซึ่งปัจจุบันเป็นส่วนที่สำคัญในกำไรสุทธิและทรัพย์สินสุทธิของบริษัทที่แสดงในงบการเงินรวม

(2) บริษัทจะไม่ได้รับเงินปันผลจาก GOLD อย่างไรก็ตาม บริษัทจะได้รับเงินสดจากการขายเงินลงทุนใน GOLD และสามารถนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในโอกาสการลงทุนใหม่ๆ ที่จะสร้างผลตอบแทนในอนาคตทดแทนเงินปันผลจาก GOLD ที่หายไป อีกทั้งจากการเติบโตของธุรกิจของบริษัทที่มีอยู่ในปัจจุบัน

(3) บริษัทไม่ได้รับประโยชน์จากผลการดำเนินงานธุรกิจของ GOLD ในอนาคต เช่น โอกาสการเติบโตจากการเปิดโครงการสามย่าน มิตรทาวน์ในเดือนกันยายน 2562 และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยโครงการใหม่ๆ ในอนาคต

(4) บริษัทอาจจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการจัดการให้มีการอนุมัติยกเว้นข้อกำหนดของหุ้นกู้ในการประชุมผู้ถือหุ้น และอาจมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติการยกเว้นข้อกำหนดของหุ้นกู้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(5) บริษัทอาจไม่ได้รับประโยชน์จากการเติบโตของธุรกิจของ GOLD ที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต จากการที่ FPT อาจสามารถเข้าถือหุ้นเป็นสัดส่วนใหญ่ใน GOLD ได้ภายหลังการทำข้อเสนอซื้อ

3. ข้อดีและข้อดีของการไม่ทำรายการ

3.1 ข้อดีของการไม่ทำรายการ

(1) บริษัทจะยังคงมีกำไรสุทธิและทรัพย์สินสุทธิที่มาจากธุรกิจของ GOLD ซึ่งปัจจุบันเป็นส่วนที่สำคัญในกำไรสุทธิและทรัพย์สินสุทธิของบริษัท ซึ่งจะบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method)

(2) บริษัทจะยังคงมีเงินปันผลที่ได้รับจาก GOLD

(3) บริษัทจะยังได้รับประโยชน์จากผลการดำเนินงานทางธุรกิจของ GOLD ในอนาคต

(4) บริษัทอาจได้รับประโยชน์จากการเติบโตของธุรกิจของ GOLD อันเนื่องมาจากการเข้ามาสนับสนุนของ FPT จากการที่ FPT อาจสามารถเข้าถือหุ้นเป็นสัดส่วนใหญ่ใน GOLD ได้ภายหลังการทำข้อเสนอซื้อ

3.2 ข้อดีของการไม่ทำรายการ

(1) บริษัทเสียโอกาสในการขายเงินลงทุนใน GOLD ได้ทันทีทั้งจำนวน

(2) บริษัทเสียโอกาสในการพิจารณาจัดโครงสร้างการลงทุนในธุรกิจอย่างเหมาะสม เพื่อกระจายความเสี่ยง และสูญเสียโอกาสการลงทุนในโอกาสการลงทุนใหม่ๆ ซึ่งจะสามารถใช้เงินทุนจากเงินสดที่ได้รับจากการขาย GOLD

(3) บริษัทมีโอกาสที่จะสูญเสียการควบคุมใน GOLD และกลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ลำดับที่ 2 ที่มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ต่ำกว่าผู้ถือหุ้นใหญ่ลำดับที่ 1 ค่อนข้างมาก

(4) มีโอกาสที่บริษัทต้องยกเลิกการรวมงบการเงิน (Consolidation) ของ GOLD ในงบการเงินของบริษัท โดยเปลี่ยนไปเป็นการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับเงินลงทุนใน GOLD ตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) แทน

(5) การขายเงินลงทุนใน GOLD ให้กับผู้ลงทุนเชิงกลยุทธ์ (Strategic Partner) ในอนาคตอาจจะทำได้ค่อนข้างยากและใช้เวลาในการดำเนินการ และมีความไม่แน่นอนของราคา

(6) บริษัทจะยังมีสัดส่วนธุรกิจที่มาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยค่อนข้างสูง ซึ่งปัจจุบันต้องเผชิญกับปัจจัยเชิงลบที่กระทบอุตสาหกรรมค่อนข้างมากและยังไม่เห็นแนวโน้มการฟื้นตัวในระยะสั้น

4. ความเสี่ยงของรายการ

- ผลตอบแทนจากการลงทุนในโอกาสการลงทุนใหม่อาจจะไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้
- แม้บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรและได้รับเงินสดจากการขายหุ้น GOLD ได้ทันทีทั้งจำนวน แต่บริษัทอาจจะมีโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากราคาหุ้น GOLD ที่อาจจะเพิ่มสูงขึ้นหลังจากทำรายการ

- ภายหลังจากการขายเงินลงทุนใน GOLD ซึ่งเป็นส่วนธุรกิจที่มีนัยสำคัญของบริษัทอาจทำให้ผู้ให้บริการจัดอันดับความน่าเชื่อถือพิจารณาปรับอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ของบริษัท ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีอันดับความน่าเชื่อถือที่ BBB+ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับธุรกิจที่บริษัทจะพิจารณาลงทุนในอนาคต

- ราคาตลาดของหุ้น GOLD อาจมีความเสี่ยงที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากราคาเสนอซื้อจาก FPT ที่ 8.50 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งเป็นวันที่ประกาศขายหุ้น GOLD โดย FPT จนถึงวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 พบว่า ราคาตลาดของหุ้น GOLD ต่ำกว่าราคาเสนอซื้อจาก FPT มาโดยตลอด

5. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ เนื่องจากราคาในการเข้าทำรายการที่ 8.50 บาทต่อหุ้นอยู่ในช่วงมูลค่าที่เหมาะสมของราคาหุ้น GOLD ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งอยู่ในช่วงราคา 7.41 – 9.61 บาทต่อหุ้น นอกจากนี้เงื่อนไขของรายการเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไปของการเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นเงื่อนไขเดียวกันสำหรับผู้ตอบรับคำเสนอซื้อทุกรายในการขายหุ้น GOLD ในการทำคำเสนอซื้อโดย FPT

6. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ตามข้อดีของการทำรายการที่กล่าวมาข้างต้น ประกอบกับความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นที่ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้น GOLD ทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ โดยการตอบรับคำเสนอซื้อ ทั้งหมดของ GOLD โดย FPT อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวโดยละเอียดข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้น ของบริษัทเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรที่จะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณานุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

นายมนตรี ศรีไพศาล กล่าวต่อที่ประชุมว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นสรุปว่า บริษัทควรตอบรับคำเสนอซื้อหุ้น GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อของ FPT ครั้งนี้ เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นธรรมเช่นเดียวกับผู้ถือหุ้นของ GOLD ทุก ราย อีกทั้ง การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทในรูปแบบ Venture Capital ซึ่งเริ่มแรกได้เข้าลงทุนถือ

หุ้น GOLD ในสัดส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 50 และดำเนินการเพิ่มมูลค่าของกิจการ และเมื่อถึงจุดที่เหมาะสม บริษัทก็พิจารณา
ออกจากการลงทุน (Exit) โดยที่สามารถขายหุ้น GOLD ทั้งหมดในคราวเดียวกันได้ในระดับราคาที่เหมาะสม ถือว่าเป็น Home Run
ที่ประสบความสำเร็จ

ประธานฯ กล่าวขอบคุณที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และมอบหมายให้นายกำพล ปุญโญณี นำเสนอข้อมูล
ผลตอบแทนที่บริษัทได้รับการเข้าลงทุนใน GOLD ในช่วงที่ผ่านมา แผนการลงทุนของบริษัทในอนาคตภายหลังจากการขาย
หุ้น GOLD และผลดีผลเสียของการเข้าทำรายการ

นายกำพล ปุญโญณี นำเสนอข้อมูลการวิเคราะห์ความเหมาะสมในเชิงกลยุทธ์ของการทำรายการในมุมมองของ
บริษัทให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบ ดังนี้

1. การลงทุนและผลตอบแทนใน GOLD ปี 2555 – 2557 บริษัทเข้าลงทุนหุ้น GOLD รวม 921.83 ล้านหุ้น คิดเป็น
สัดส่วนร้อยละ 55.73 รวมมูลค่าเงินลงทุน 5,295.58 ล้านบาท ปี 2558 และปี 2559 บริษัทได้รับเงินปันผลจาก GOLD ปีละ 45.64
ล้านบาท คิดเป็น 0.05 บาท/หุ้น โดยในปี 2558 GOLD ออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส
พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) มูลค่า 4,971 ล้านบาท ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้น GOLD ของบริษัทลดลง
เหลือร้อยละ 39.28 ปี 2560 บริษัทได้รับเงินปันผล 209.95 ล้านบาท คิดเป็น 0.23 บาท/หุ้น ในปี 2561 บริษัทได้รับเงินปันผล
228.21 ล้านบาท คิดเป็น 0.25 บาท/หุ้น และปี 2562 บริษัทได้รับเงินปันผล 419.90 ล้านบาท คิดเป็น 0.46 บาท/หุ้น รวมเงินปัน
ผลที่ได้รับจาก GOLD ตั้งแต่เข้าลงทุน 949.34 ล้านบาท

2. การระดมทุนของ GOLD ที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2558 – 2562 GOLD มีการระดมทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการ
ขยายธุรกิจ โดยในปี 2558 GOLD ได้ออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ FPHT จำนวน 686 ล้านหุ้น รวม
มูลค่า 4,971 ล้านบาท ปี 2559 GOLD เสนอขายหุ้นกู้อายุ 3 ปี จำนวน 3,000 ล้านบาท ปี 2560 GOLD เสนอขายหุ้นกู้อายุ 3 ปี
จำนวน 2,000 ล้านบาท ปี 2561 GOLD เสนอขายหุ้นกู้อายุ 5 ปี จำนวน 2,000 ล้านบาท และอายุ 3 ปี จำนวน 3,000 ล้านบาท
และปี 2562 เสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้น (B/E) จำนวน 1,000 ล้านบาท รวมเงินระดมทุนสะสม 15,971 ล้านบาท ส่งผลให้
GOLD มีจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559 - ปัจจุบัน
โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2562 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนและหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของกลุ่ม บริษัทรวม GOLD
เท่ากับ 22,393 ล้านบาท และ 1.13 เท่า ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนและหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเฉพาะบริษัท
ไม่รวม GOLD เท่ากับ 5,759 ล้านบาท และ 0.64 เท่า

3. กำไรและเงินสดจากการขาย GOLD ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท การเข้าทำรายการทำให้บริษัทได้รับ
เงินจากการขายหุ้น GOLD ก่อนหักค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้นและภาษีมูลค่าเพิ่ม จำนวน 7,759.05 ล้านบาท ที่ราคาขาย
8.50 บาทต่อหุ้น เมื่อหักมูลค่าเงินลงทุน GOLD ของบริษัทที่มีต้นทุนเฉลี่ย 5.80 บาทต่อหุ้น จำนวน 5,295.58 ล้านบาท บริษัทจะมี
กำไรจากการขายก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และเงินสำรองตามกฎหมาย จำนวน 2,463.48 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจาก
การขายในเบื้องต้นหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และเงินสำรองตามกฎหมาย จำนวน 1,900.00 ล้านบาท โดยประมาณ
การเงินปันผลจ่ายกรณีจ่ายจากกำไรสุทธิจากการขายทั้งจำนวน 1,900.00 ล้านบาท หรือ 0.97 บาทต่อหุ้น และมีเงินสดคงเหลือ
เบื้องต้นหลังการจ่ายปันผล (หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และเงินสำรองตามกฎหมาย) 5,300.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม
คณะกรรมการบริษัทจะเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เป็นผู้พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากงบการเงิน
ประจำปีของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว

4. ผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD เงินปันผลที่บริษัทได้รับจาก GOLD ตั้งแต่ปี 2558 – 2562 รวม 949.34
ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนผลตอบแทนของเงินลงทุนต่อปี เท่ากับร้อยละ 0.86 ในปี 2558 และปี 2559 และเท่ากับร้อยละ 3.96 ร้อย
ละ 4.31 และร้อยละ 7.93 ในปี 2560 – 2562 ตามลำดับ ขณะที่ประมาณการเงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทจากกำไรสุทธิจาก

การขายหุ้น GOLD ในเบื้องต้น จำนวน 1,900.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนผลตอบแทนของเงินลงทุนต่อปี เท่ากับร้อยละ 35.88 อีกทั้ง บริษัทจะมีเงินสดคงเหลือประมาณ 5,300 ล้านบาท และมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนใหม่

5. แผนการใช้เงินที่ได้จากการขาย GOLD ประกอบด้วย (1) ลงทุนในธุรกิจใหม่ ธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่อง ธุรกิจที่มี Synergy ไม่เกินร้อยละ 50 โดยผลตอบแทนที่ต้องการเบื้องต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 8 (2) ขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทได้มีการดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ไม่เกินร้อยละ 15 โดยผลตอบแทนที่ต้องการเบื้องต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 และ (3) ลงทุนในระยะกลางถึงระยะยาว เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสม่ำเสมอ เช่น การลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, กองทุน, อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า, ตราสารหนี้และตราสารทุน ไม่เกินร้อยละ 15 โดยผลตอบแทนที่ต้องการเบื้องต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 8 นอกจากนี้ เงินส่วนที่เหลือ บริษัทจะนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรจากการจำหน่ายหุ้น GOLD หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และเงินสำรองตามกฎหมาย โดยคณะกรรมการบริษัทจะเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งจะจัดขึ้นประมาณเดือนมกราคม 2563 เป็นผู้พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากการเงินประจำปีของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว

6. สรุปข้อพิจารณา กรณีผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการ หรือกรณีอนุมัติรายการ
กรณีผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการ

○ บริษัทยังคงเป็นผู้ถือหุ้น GOLD ในสัดส่วนร้อยละ 39.28 แต่อาจมีภาวะในการเพิ่มทุนใน GOLD ในอนาคต และในกรณีที่บริษัทไม่เพิ่มทุนตาม สัดส่วนในการถือหุ้นของบริษัทใน GOLD จะลดลง

○ อำนาจควบคุมใน GOLD อาจมีการเปลี่ยนแปลง ในกรณีที่ FPT เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นใน GOLD จากการซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายอื่นในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ครั้งนี้

○ จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนจะทำให้บริษัทไม่มีอำนาจควบคุม GOLD ตามมาตรฐานบัญชี ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถนำงบการเงินของ GOLD มาจัดทำงบการเงินรวมได้ ซึ่งจะต้องเปลี่ยนเป็นวิธีส่วนได้เสียแทน

○ บริษัทจะไม่สามารถรับรู้กำไรจากการลงทุน ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลพิเศษ และไม่มีเงินสดคงเหลือ เพื่อลงทุนในธุรกิจใหม่ จากการทำรายการในครั้งนี้

○ บริษัทจะเสียโอกาสในการขายเงินลงทุนใน GOLD ได้ทั้งจำนวนในคราวเดียว

กรณีอนุมัติรายการ

○ เป็นโอกาสของบริษัทและผู้ถือหุ้นที่จะสามารถรับรู้กำไรและได้รับเงินปันผลจากการทำรายการ

○ บริษัทจะไม่สามารถรับรู้กำไรและได้รับเงินปันผลจากผลประกอบการของ GOLD ในอนาคต แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการนำเงินที่ได้จากการทำรายการไปลงทุนในธุรกิจใหม่ในอนาคตมาทดแทน

○ เป็นกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่อาจมีความผันผวนในอนาคต รวมทั้ง ลงทุนในธุรกิจอื่น ธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่อง หรือธุรกิจที่มี Synergy ต่อกลุ่ม บริษัท และ Exit Strategy ในเวลาและผลตอบแทนที่เหมาะสม ตลอดจน ปรับโครงสร้างเงินทุน และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง

นายสุวิทย์ จินดาสงวน กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ กล่าวถึงความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) พิจารณาแล้วเห็นว่า หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการมีมติอนุมัติให้บริษัทขายหุ้น GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อของ FPT ในครั้งนี้ แม้ว่าจะทำให้บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากผลประกอบการของ GOLD ในอนาคตต่อไปได้อีก แต่การทำรายการขายหุ้นดังกล่าวเป็นโอกาสของบริษัทและผู้ถือหุ้นที่จะสามารถรับรู้กำไรจากการขายหุ้น (Realized Gain) ได้ในทันที โดยราคาในการเข้าทำรายการครั้งนี้อยู่ในช่วงของราคาที่เหมาะสมตามการประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท นอกจากนี้ การพิจารณาขายหุ้น GOLD ยังเป็นโอกาสของบริษัทในการพิจารณาปรับโครงสร้างกลุ่มธุรกิจในการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของ GOLD โดยบริษัทสามารถนำ

เงินที่ได้รับจากการขายไปลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวเนื่อง หรือมี Synergy และมีอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อบริษัท และสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวตามแผนการใช้เงิน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงพิจารณาว่าการทำรายการมีความเหมาะสม สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกลุ่มบริษัท รวมถึงผู้ถือหุ้น จึงเห็นชอบในการนำเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาอนุมัติรายการต่อไป

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งมีคำถามและ/หรือข้อเสนอนั้นๆ จากผู้ถือหุ้น และคำตอบและ/หรือข้อชี้แจงจากกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัท สรุปดังนี้

นายสถาพร ผังนิรันดร์ ผู้ถือหุ้นแสดงความชื่นชมนายมนตรี ศรีไพศาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ให้เกียรติมาประชุมและนำเสนอข้อมูลความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยตนเอง และแสดงความคิดเห็นต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีที่ไม่ได้มีการพิจารณาถึงการควมรวมกิจการด้วยวิธีการแลกหุ้น (Shares Swap) และไม่ได้พิจารณาไปถึงประเด็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 39.28 ของ UV ใน GOLD ซึ่งมีบทบาทสำคัญต่อการรักษาสภาพการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของ GOLD ในกรณีที่ FPT จะเพิกถอน GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ นอกจากนี้ ถึงแม้ว่ากลยุทธ์การลงทุนในลักษณะของ Venture Capital ซึ่งผู้ลงทุนอาจต้องขายทำกำไรเมื่อถึงจุดหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ควรจะพิจารณาถึงการลงทุนแบบ Let Profit Run เพิ่มเติมด้วย ซึ่งจะเห็นได้จากการที่บริษัทได้รับเงินปันผลจาก GOLD เพียง 0.05 บาทต่อหุ้น ในช่วงเริ่มต้น แต่ต่อมาเงินปันผลจาก GOLD ได้เพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกปี จนมาอยู่ที่ 0.46 บาทต่อหุ้นในปี 2562 โดยได้สอบถามว่ามีความเหมาะสมเพียงใดที่บริษัทตัดสินใจออกจากการลงทุนในหุ้น GOLD ณ ขณะนี้ อีกทั้ง หากบริษัทขายหุ้น GOLD จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ GOLD อาจไม่สามารถรวบรวมเสียงได้เพียงพอเพื่อคัดค้านการเพิกถอนหุ้น GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ นอกจากนี้ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้น GOLD ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการพิจารณาไปถึงค่าความนิยมของแบรนด์และโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของ GOLD หรือไม่ ดังนั้น ความเห็นส่วนตัวจึงไม่เห็นด้วยกับการขายหุ้น GOLD โดยเห็นว่า UV ในฐานะเป็น Venture Capital ควรที่จะ Let Profit Run ในหุ้น GOLD ต่อไป

นางสาวนภภัทร พุทธิคุณขจร ผู้ถือหุ้นกล่าวต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบันรายได้ของ GOLD มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 85 และรายได้ค่าเช่า (Recurring Income) ร้อยละ 15 แต่ในอนาคต GOLD จะมีรายได้ค่าเช่า ซึ่งถือเป็น Sustainable Income เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 25 นอกจากนี้ ปัจจุบัน GOLD มียอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 14,000 ล้านบาท โดยมี P/E Ratio อยู่ที่ 8.17 เท่า ขณะที่ P/E Ratio ของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยรวมอยู่ที่ 19 เท่า และมีอัตราการจ่ายปันผลภาพรวมของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อยู่ที่ร้อยละ 2.8 ขณะที่หากผู้ลงทุนซื้อหุ้น GOLD ในราคาปัจจุบัน จะมีอัตราการจ่ายปันผลอยู่ที่ร้อยละ 5.5 ดังนั้น จึงมีคำถามว่า บริษัทขายหุ้น GOLD ให้แก่ FPT ในราคาที่ต่ำเกินไปหรือไม่ และสามารถเสนอขายในราคาที่สูงกว่านี้ได้หรือไม่ นอกจากนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ GOLD ในปีที่ผ่านมาเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 30-40 ต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นที่ยอดขายลดลง และในกรณีที่ปรับรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ของ GOLD เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 และปรับรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นมาอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 25 พบว่า รายได้ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวจะส่งผลให้ P/E Ratio ของ GOLD อยู่ที่ 5.3 เท่า ดังนั้น จึงสงสัยว่าเหตุใดบริษัทพิจารณาที่จะขายหุ้น GOLD ซึ่งมีแหล่งรายได้จากค่าเช่าที่เป็น Sustainable Income จากโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งซึ่งมีที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

นายโสภณ ภวลักษณะาวดี ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า ในมุมมองของคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า GOLD มีศักยภาพอยู่หรือไม่ และหากมองว่ายังมีศักยภาพ เหตุใดจึงพิจารณาที่จะขายหุ้น GOLD ซึ่งเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัท นอกจากนี้ภายหลังจากการขายหุ้น GOLD ซึ่งบริษัทจะได้รับเงินสดเข้ามาในระยะสั้น แต่ในระยะกลางและระยะยาวบริษัทมีแผนการลงทุนอย่างไร เนื่องจากธุรกิจใหม่ที่บริษัทจะเข้าลงทุน ต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานกว่าที่จะมีรายได้หรือผลกำไร

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า (1) GOLD มีกำไรสะสมในงบการเงินจำนวนเท่าใด และคิดเป็นส่วนของ UV ตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นจำนวนเงินเท่าใด (2) เงินที่ได้รับจากการขายหุ้น GOLD บริษัทจะนำไปซื้อที่ดินบริเวณคลองเตย ใช่หรือไม่

นางสาวพัชรินทร์ ชาญเมธา ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า เมื่อบริษัทขายหุ้น GOLD ให้ FPT ผ่านการทำคำเสนอหลักทรัพย์ จะส่งผลให้งบการเงินรวมไตรมาส 3 และราคาหุ้นของบริษัทลดลง เนื่องจากไม่มีการรับรู้รายได้จาก GOLD ใช่หรือไม่ และผู้บริหารของบริษัทจะแก้ไขปัญหาราคาค่าหุ้นที่อาจลดลงได้อย่างไร

ประธานฯ มอบหมายให้นายกำพล ปุญโญณี ตอบคำถามเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาขายหุ้น GOLD และคำถามเกี่ยวกับการลงทุน และมอบหมายให้นายวรวรรต ศรีสอ้าน เป็นผู้ตอบคำถามเกี่ยวกับทิศทางและศักยภาพการลงทุนของบริษัท และนายบัณฑิต ม่วงสอนเขียว เป็นผู้ตอบคำถามเรื่องกำไรสะสมของ GOLD

นายกำพล ปุญโญณี ชี้แจงข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นว่า บริษัทได้มีการกำหนดสัดส่วนของการใช้เงินที่ได้จากการขาย GOLD อย่างชัดเจนตามข้อมูลที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในหัวข้อ “แผนการใช้เงินที่ได้จากการขาย GOLD” สำหรับการลงทุนในธุรกิจใหม่ ธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่อง และธุรกิจที่มี Synergy ที่กำหนดสัดส่วนการใช้เงินไม่เกินร้อยละ 50 นั้น บริษัทได้มีการพูดคุยกับธุรกิจที่มีศักยภาพแล้ว แต่อยู่ระหว่างการเจรจา ซึ่งยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดได้ในขณะนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะมีการเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่ดังกล่าว จะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการต่อไป สำหรับการขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทได้มีการดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน อันได้แก่ คอนโดมิเนียมโครงการต่างๆ นั้น แม้ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจมีการชะลอตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทจะพลิกวิกฤตเป็นโอกาส โดยบริษัทมองว่าเป็นช่วงเวลาที่ดีในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการใหม่ เพื่อรอขายในช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยกลับมาขยายตัว สำหรับการลงทุนในระยะกลางถึงระยะยาวนั้น บริษัทมีแผนในการลงทุนไว้แล้วเช่นกัน ซึ่งบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดการลงทุนต่างๆ ตามแผนการใช้เงินดังกล่าวเมื่อรายการมีความชัดเจนแล้ว และจะนำเสนอรายการให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป สำหรับข้อสอบถามของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับที่ดินคลองเตยนั้น บริษัทขอชี้แจงว่า บริษัทไม่เคยมีการซื้อหรือเช่าที่ดินใดๆ บริเวณคลองเตย

นายมนตรี ศรีไพศาล ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นว่า บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มิใช่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการเข้าทำรายการนี้ของบริษัท ดังนั้น จึงมีหน้าที่ในการให้ความเห็นที่เป็นอิสระแก่ผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการที่เคยทำหน้าที่ย้อนก่อนหน้า บางครั้งจะพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการต่างๆ ด้วยมุมมองของ Fund Manager หรือนักลงทุนทั่วไป แต่หากเป็นการลงทุนในเชิงยุทธศาสตร์หรือในลักษณะ Venture Capital ก็อาจต้องพิจารณาด้วยมุมมองของ Venture Capital เช่นที่ได้นำเสนอความเห็นมานี้ สำหรับคำถามที่ผู้ถือหุ้นหลายท่านถามคล้ายกันว่า หากมองในสายตาของนักลงทุนทั่วไป หรือ Fund Manager อาจเห็นว่า ณ ขณะนี้ UV ไม่ควรขายหุ้น GOLD ออกไปหรือไม่นั้น ขอชี้แจงในประเด็นดังกล่าวว่า ยุทธศาสตร์การลงทุนของ Fund Manager, Venture Capital และนักลงทุนทั่วไปมีความแตกต่างกัน โดย UV เป็น Venture Capital ซึ่งมีการลงทุนในกิจการต่างๆ ในสัดส่วนที่ใหญ่ และเข้าไปปรับโครงสร้าง หาพันธมิตร หรือสร้าง Synergy ให้แก่กิจการที่เข้าลงทุน เพื่อรักษายุทธศาสตร์ในการทำกำไรของ Venture Capital จากมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้น โดยมีเป้าหมายสุดท้ายที่จะออกจากการลงทุน (Exit) ทั้งหมดในคราวเดียวเมื่อถึงจุดที่เหมาะสม กล่าวคือ ในช่วงที่อาจไม่สามารถเพิ่มมูลค่าให้แก่กิจการที่เข้าลงทุนในฐานะ Venture Capital ได้อีกต่อไปแล้ว โดยให้ความสำคัญว่าสามารถขายหุ้นทั้งหมดในราคาที่เหมาะสมภายในคราวเดียวเมื่อถึงจุดที่จะออกจากการลงทุน โดยมีได้กำหนดว่าต้องขายหุ้นในจุดที่มีราคาสูงสุด ซึ่งต่างกับกลยุทธ์ลงทุนของนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่เห็นด้วยกับการขายหุ้น GOLD ในครั้งนี้ของบริษัท สามารถ

ปรับกลยุทธ์การลงทุนด้วยการซื้อหุ้น GOLD แทนได้ และหากมองว่า GOLD จะถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ท่านอาจตัดสินใจซื้อหุ้น FPT แทนได้

สำหรับประเด็นที่ผู้ถือหุ้นกล่าวว่า การถือหุ้น GOLD จะทำให้ UV ได้รับประโยชน์จาก Recurring Income ของ GOLD ที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นนั้น ขอชี้แจงว่า หุ้นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อขายหลายบริษัทประสบปัญหาเรื่อง PE ไปไม่ได้สูง เพราะแต่ละปีต้องซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และในมุมมองที่ว่าควรทำสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อให้มี Recurring Income นั้น ก็จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูงสำหรับโครงการดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ GOLD ต้องมีการระดมทุน และในจุดนั้น UV อาจมีภาระหรือข้อจำกัดที่ไม่สามารถเพิ่มทุนใน GOLD ได้

ประเด็นเรื่องค่าความนิยม (Goodwill) ในการประเมินราคาหุ้นของกิจการ ขอชี้แจงว่า เวลาประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบ Price to Book หรือ Price to Earning ของ GOLD กับบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ซึ่งทุกบริษัทมี Goodwill อยู่แล้วเช่นกัน จึงมิได้หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินราคาเปรียบเทียบ โดยไม่ได้คำนึงถึง Goodwill ของ GOLD นอกจากนี้ ในประเด็นเรื่องการเพิกถอนหุ้น GOLD ออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ นั้น ตามที่ FPT ประกาศทำคำเสนอซื้อหุ้น GOLD ทั้งหมดอย่างโปร่งใส จึงขึ้นอยู่กับว่าผู้ถือหุ้น GOLD จะตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์มากน้อยเพียงใด อีกทั้ง ผู้ถือหุ้น GOLD รวมกันร้อยละ 10 สามารถออกเสียงคัดค้านการเพิกถอนหุ้นออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ นอกจากนี้ หากผู้ถือหุ้นยังเชื่อมั่นในศักยภาพของกลุ่ม GOLD และเห็นว่า GOLD อาจถูกเพิกถอนหุ้นออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ก็สามารถไปซื้อหุ้น FPT แทนได้ เนื่องจากกลุ่มเฟรเซอร์สเป็นกิจการขนาดใหญ่มากที่ประเทศสิงคโปร์และในประเทศไทย ก็เป็นกิจการที่มีศักยภาพในการขยายธุรกิจอย่างมาก ซึ่งเป็นทางเลือกของผู้ถือหุ้นรายย่อย

นายบัณฑิต ม่วงสอนเขียว แจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกำไรสะสมของ GOLD ให้ที่ประชุมรับทราบ ว่า กำไรสะสมของ GOLD ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 อยู่ที่ 2,991 ล้านบาท และตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 39.28 ใน GOLD ของบริษัทเท่ากับ 1,174 ล้านบาท

นายวรวรรต ศรีสีอาน ชี้แจงข้อมูลแก่ที่ประชุมว่า บริษัทมั่นใจว่า GOLD ยังเป็นกิจการที่มีศักยภาพ แต่ในมุมมองของบริษัทที่มองโอกาสในการลงทุนและผลตอบแทนในโอกาสที่เหมาะสมดังเช่นการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงแรกของบริษัทที่ได้นำเสนอมาก่อนหน้า ซึ่งบริษัทมีการร่วมลงทุนกับผู้ลงทุนอื่นเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คาดหวัง และมีการ Exit อย่างชัดเจน อย่างไรก็ดี ในวันนี้ สิ่งที่บริษัทนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เป็นมูลค่าที่จะเกิดขึ้นจากการขายหุ้น GOLD ภายใต้อาณาเขตที่กำหนดโดยผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำหนดราคาเสนอซื้อดังกล่าว แต่เป็นหน้าที่ของบริษัทในการนำเสนอรายการต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยที่อาจเป็นผู้จะได้ประโยชน์สูงสุดจากการเข้าทำรายการ เพื่อให้เป็นการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายย่อยทุกท่าน นอกจากนี้ ขอยืนยันว่าบริษัทไม่มีการลงทุนหรือเช่าที่ดินบริเวณคลองเตยแต่อย่างใด สำหรับแผนการใช้เงินที่ได้จากการขายหุ้น GOLD ที่นำเสนอต่อที่ประชุมนี้ เป็นข้อมูลเดียวกันกับที่แจ้งข่าวตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นแผนธุรกิจที่บริษัทกำหนดไว้ ทั้งนี้ ที่ผ่านมา งบการเงินรวมของบริษัทเมื่อรวมงบการเงินของ GOLD จะมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 90 โดยบริษัทมองเรื่องการสร้างความหลากหลายใน Portfolio ของการลงทุนมาโดยตลอด แต่ด้วยการเติบโตของธุรกิจ GOLD และ GRAND UNITY ในช่วงที่ผ่านมา ทำให้การลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ของบริษัทไม่สามารถขยายตัวได้เร็วเท่ากับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตลาดมีการขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ดี ทุกธุรกิจมี Cycle ซึ่งบริษัทมองว่า เงินลงทุนที่บริษัทได้รับกลับมาจากการขายหุ้น GOLD นอกเหนือจากกำไรแล้ว เงินลงทุนนั้นจะนำมาปรับ Portfolio การลงทุนของบริษัทให้มีความหลากหลายขึ้น ทำให้เกิดความสมดุล และสร้างความมั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นด้วยเช่นกัน

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้บริหารของบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้ตอบข้อสอบถามของผู้ถือหุ้น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและสอบถามคำถามเพิ่มเติม

นายสุริยนต์ จิตราภรณ์ ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นกล่าวต่อที่ประชุมว่า UV ได้ลงทุนซื้อหุ้น GOLD เมื่อปี 2557 ก่อนที่ GOLD จะดำเนินการเพิ่มทุน ด้วยต้นทุนเฉลี่ยที่ 6.55 บาทต่อหุ้น และมีการซื้อหุ้น GOLD เพิ่ม รวมระยะเวลาลงทุน ประมาณ 5 ปี โดยมีผลตอบแทนที่รวมดอกเบี้ย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 ต่อปี ซึ่งถือเป็นตัวเลขที่ดี ซึ่งส่วนตัวเห็นด้วยกับกลยุทธ์ของ Venture Capital ที่ต้องออกจากการลงทุน แต่ประเด็นที่ควรพิจารณา คือ ราคาหุ้น GOLD ที่บริษัทจะออกจากการลงทุน 8.50 บาทต่อหุ้น เมื่อเทียบกับต้นทุนในการเข้าลงทุนหุ้น GOLD มีส่วนต่างประมาณ 1 บาทกว่าเท่านั้น ไม่รวมเงินปันผลที่ UV ได้รับจาก GOLD ติดต่อกันในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จึงเป็นคำถามว่า ทำไมบริษัทขายหุ้น GOLD ในราคาต่ำ ขณะที่ค่าความนิยมของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ GOLD เติบโตเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง นอกจากนี้บริวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เมื่อช่วง 3 เดือนที่ผ่านมา ได้ให้ความเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้น GOLD ว่าอยู่ที่ 13.20 บาทต่อหุ้น ซึ่งขัดแย้งกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่มองว่าราคาเสนอซื้อหุ้น GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ FPT ที่ 8.50 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่เหมาะสม ดังนั้น ขอให้บริษัทชี้แจงให้ชัดเจนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีความมั่นใจว่าเงินที่ได้รับจากการขายหุ้น GOLD จะนำไปลงทุนอะไรบ้าง หรือจะนำมาจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเท่าใด และขอคำยืนยันว่า การขายหุ้น GOLD ในราคา 8.50 บาทต่อหุ้น คุ่มจริงหรือไม่

นางสาวนภัทร พุทธคุณขจร ผู้ถือหุ้น แสดงความคิดเห็นว่า ข้อชี้แจงของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ว่า Ventures Capital จะมีการ Exit จากการลงทุนเมื่อพบว่ามีกิจการที่เข้าลงทุนมีการเติบโตลดลง แต่ขณะที่รายได้ของ GOLD มีการเติบโตร้อยละ 30-40 อีกทั้งรายได้ค่าเช่ากำลังจะมีการเติบโตเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 100 ดังนั้นการ Exit จาก GOLD ในช่วงเวลานี้ ถือเป็นการ Exit ในช่วงที่หุ้น GOLD ไม่มีการเติบโตจริงหรือไม่ นอกจากนี้ ตามที่กล่าวว่าการหาซื้อที่ดินใจกลางเมืองเพื่อพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าให้ได้ Recurring Income ทำได้ค่อนข้างยาก เพราะฉะนั้นการที่บริษัทจะขายหุ้น GOLD ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ใจกลางเมืองหลายแห่งในปัจจุบัน จึงเป็นเรื่องที่ไม่สมเหตุผลหรือไม่

นางสาวฉนิพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้น แสดงความคิดเห็นว่า เห็นด้วยกับความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นรายอื่นที่ได้นำเสนอข้อมูลมาก่อนหน้านี้ และต้องการสอบถามว่าบริษัทมีความคิดที่จะขาย GRAND UNITY แทนที่จะขาย GOLD หรือไม่

ประธานฯ มอบหมายให้นายวรวรรต ศรีสอ้านตอบคำถามของผู้ถือหุ้น

นายวรวรรต ศรีสอ้าน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การขายหุ้น GOLD ดังกล่าวเป็นคำเสนอซื้อของ FPT ต่อผู้ถือหุ้น GOLD ทุกราย มิใช่เป็นการเสนอขายโดยบริษัท อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจเข้าทำรายการขึ้นอยู่ด้วยดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ บริษัทเพียงทำหน้าที่นำเสนอรายการที่บริษัทคิดว่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ สำหรับคำถามว่า บริษัทจะดำเนินการอย่างไรหากมีการเสนอซื้อหุ้น GRAND UNITY นั้น คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการเสนอซื้อดังกล่าวตามความเหมาะสม และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

สำหรับคำถามของคุณสุริยนต์ ขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า เงินลงทุนของบริษัทใน GOLD ระหว่างปี 2555 – 2557 รวมประมาณ 5,295 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนเฉลี่ยประมาณ 5.80 บาทต่อหุ้น ตามจำนวนหุ้น GOLD ที่บริษัทถืออยู่ในช่วงเวลาดังกล่าว และกรณีที่บริษัทเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้น GOLD ครั้งนี้ บริษัทจะมีกำไรสุทธิจากการขายหุ้น GOLD เบื้องต้น หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และเงินสำรองตามกฎหมาย ประมาณ 1,900 ล้านบาท ซึ่งบริษัทประมาณการที่จะจ่ายเงินปันผลในเบื้องต้นจากการทำรายการดังกล่าว ประมาณ 1,900 ล้านบาท หรือ 0.97 บาทต่อหุ้น และบริษัทจะยังมีเงินสดคงเหลืออีก 5,300 ล้านบาท เพื่อไปลงทุนในธุรกิจอื่นๆ

ในช่วงที่ผ่านมา ผลจากการที่ GOLD ได้ระดมทุนเพื่อขยายธุรกิจ ทำให้บริษัทมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อีกทั้ง ด้วยการขายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีสัดส่วนที่เป็น Scale ใหญ่ ทำให้บริษัทไม่สามารถไปลงทุนในธุรกิจอื่นที่บริษัทประสงค์จะกระจายความเสี่ยงในการลงทุนอย่างที่ต้องการได้ ทั้งนี้ จากตัวเลขการระดมทุนของ GOLD ที่ผ่านมา พบว่า ปี 2558 บริษัทมีจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง เนื่องจากการขายสิทธิการเช่าอาคารปาร์คเวนเจอร์ของบริษัทและอาคารสาทรสแควร์ของ GOLD ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และได้รับเงินก้อนกลับมารูปแบบค่าเช่าล่วงหน้า โดยบริษัทและ GOLD นำเงินดังกล่าวมาชำระเงินกู้และดอกเบี้ยแก่สถาบันการเงินได้ จากนั้น ในปี 2560-ปัจจุบัน จำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนก็เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทที่รวม GOLD เพิ่มขึ้นจาก 0.38 เท่า ในปี 2559 เป็น 0.48 เท่า ในปี 2560 0.84 เท่า ในปี 2561 และ 1.13 เท่า ในปี 2562 แต่หลังจากการเข้าทำรายการครั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทจะลดลงมาอยู่ที่ 0.64 เท่า นอกเหนือจากเงินสด 5,300 ล้านบาทที่จะได้รับ ยังทำให้บริษัทมีศักยภาพในการกู้ยืมเพื่อนำไปลงทุนในธุรกิจที่มีคุณค่า ขยายการเติบโตได้อย่างมั่นคงต่อไป

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีคำถามเพิ่มเติมหรือไม่ ซึ่งเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อสอบถาม ประธานฯ จึงเปิดโอกาสให้นายบรรณรัตน์ ลิ้มบรรณรัตน์ กรรมการบริษัทชี้แจงข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นเพิ่มเติม

นายบรรณรัตน์ ลิ้มบรรณรัตน์ กรรมการและกรรมการบริหาร ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในการพิจารณาความเหมาะสมของการขายหุ้น GOLD ตนเห็นว่าที่ประชุมกำลังพิจารณาใน 2 ประเด็น คือ Quantitative ด้านการเงิน และ Qualitative ด้านกลยุทธ์ว่า ภายหลังจากเข้าทำรายการ บริษัทจะมีกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปอย่างไร ทั้งนี้ จากข้อมูลที่บริษัทได้นำเสนอพบว่า ที่ผ่านมา บริษัทเติบโตจากบริษัทเล็ก ๆ ซึ่งในช่วงแรกที่เข้าลงทุนใน GRAND UNITY โดยบริษัทถือหุ้นเพียง 1 ใน 3 ต่อมาได้ถือหุ้น GRAND UNITY เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 100 จากนั้น บริษัทได้เข้าลงทุนกับพันธมิตรในหลายบริษัท เช่น ร่วมกับกลุ่มแสนสิริ เพื่อลงทุนในบริษัท แสนสิริเวนเจอร์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49 หรือร่วมจัดตั้งบริษัท บริญ เวนเจอร์ จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49 เมื่อถึงจุดที่เหมาะสม บริษัทก็ถอนเงินลงทุนจากบริษัทดังกล่าว ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาอาคารปาร์คเวนเจอร์ ซึ่งในการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น ได้มีผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นอย่างมากว่า การลงทุนในอาคารปาร์คเวนเจอร์จะคุ้มค่าต่อการลงทุนมากน้อยเพียงใด แต่เมื่อมีการขายอาคารปาร์คเวนเจอร์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทก็ได้รับเงินค่าเช่าล่วงหน้ามาประมาณ 3,000 ล้านบาท เพื่อมาลงทุนกิจการอื่นต่อไป ซึ่งจะเห็นได้ว่า ถ้าบริษัทไม่สามารถบริหารจัดการเงินลงทุนและกลยุทธ์การลงทุนได้ บริษัทอาจไม่มีโอกาสเข้าลงทุนใน GOLD ดังนั้น ในฐานะที่บริษัทเป็น Investment Company ที่มีประสบการณ์ในการเข้าลงทุนในกิจการต่างๆ มายาวนาน เมื่อถึงจังหวะที่เราจะทำการเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาที่เหมาะสม เราก็เดินหน้าต่อไป

ทั้งนี้ ท่านผู้ถือหุ้นจะเห็นได้ว่า GOLD ไม่สามารถที่จะมีรายได้หรือผลกำไร หากปราศจากเงินลงทุน โดยเบื้องต้นแม้บริษัทจะนำเงินลงทุนเข้าไปใน GOLD แล้ว แต่เงินลงทุนดังกล่าวยังไม่เพียงพอ ดังนั้น ในปี 2558 GOLD ได้นำพันธมิตร คือ กลุ่มเพอร์เซอรัส เข้ามาลงทุนเพิ่มประมาณ 4,900 กว่าล้านบาท ซึ่งหากบริษัทต้องการที่จะลงทุนใน GOLD เพิ่ม ผู้ถือหุ้นทุกท่านก็ต้องเพิ่มทุนเข้ามา ซึ่งจะทำให้กำไรและเงินปันผลถูกเฉลี่ยออกไป นอกจากนี้ GOLD ที่เติบโตมาทำไมได้ นั่น มีการสร้างหนี้และกู้ยืมเงินเพิ่มเติม เนื่องจาก GOLD ต้องใช้เงินซื้อที่ดินปีละ 5,000 – 10,000 ล้านบาท โดยเงินระดมทุนสะสมของ GOLD นับตั้งแต่ปี 2558 ถึงปัจจุบัน รวม 15,971 ล้านบาท ดังนั้น GOLD ที่มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ก็จำเป็นต้องมีการระดมทุนเพิ่มตามไปด้วย และสุดท้าย GOLD ก็ต้องมีการเพิ่มทุนอีกครั้ง คำถาม คือ หากในอนาคต GOLD เรียกเพิ่มทุนแล้ว บริษัทพร้อมที่จะเพิ่มทุนตามหรือไม่ ทั้งนี้ สาเหตุที่บริษัทมิได้เพิ่มทุนใน GOLD เมื่อครั้งที่ GOLD มีการเพิ่มทุน 4,900 ล้านบาท เมื่อปี 2558 นั้น เนื่องจากบริษัทได้วางแผน Exit Strategy ไว้แล้วว่า เมื่อเราลงทุนไปแล้ว ถึงจังหวะหนึ่งที่เหมาะสม เราก็จะออกจากการลงทุน ซึ่งหากครั้งนั้น บริษัทมีการเพิ่มทุนใน GOLD 4,900 ล้านบาท ก็จะทำให้ต้นทุนของบริษัทที่ลงทุนใน GOLD เพิ่มขึ้นเป็น 10,000 กว่าล้านบาท

นอกจากนี้ ข้อมูลที่นำเสนอเกี่ยวผลตอบแทนจากการลงทุนใน GOLD เห็นอย่างชัดเจนว่า บริษัทลงทุนใน GOLD เริ่มแรก 5,295 ล้านบาท ได้เงินปันผลจาก GOLD มาแล้ว รวม 949.34 ล้านบาท และหากขาย GOLD ผ่านการทำคำสั่งซื้อของ FPT จะได้กำไรสุทธิจากการขายอีกประมาณ 1,900 ล้านบาท รวมผลตอบแทนจากการเข้าลงทุนใน GOLD ประมาณ 2,800 ล้านบาท เท่ากับครึ่งหนึ่งของเงินที่บริษัทได้ลงทุนไป และยังมีเงินสดคงเหลือเพื่อไปลงทุนในธุรกิจใหม่อีก 5,300 ล้านบาท สำหรับคำถามของท่านผู้ถือหุ้นหลายท่านที่ถามว่า ราคาเสนอซื้อที่ 8.50 บาทต่อหุ้น ต่ำไปหรือไม่ บริษัทขอตอบว่า หากมีโอกาสได้เจรจาต่อรองกับผู้เสนอซื้อ บริษัทต้องเจรจาให้ราคาสูงกว่า 8.50 บาทต่อหุ้นแน่นอน แต่การเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีโอกาสเจรจาแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นคำสั่งซื้อมาจาก FPT ทั้งที่บริษัทก็อยากขายหุ้น GOLD ในราคาแพง เช่น 12 บาทต่อหุ้น แต่ผู้ถือหุ้นของ FPT ก็ต้องการซื้อในราคาต่ำและยอมมีคำถามเช่นกันว่าเหตุใด FPT ถึงต้องซื้อหุ้น GOLD ในราคา 12 บาทต่อหุ้น ดังนั้น เมื่อเป็นราคาเสนอซื้อจากผู้ทำคำสั่งซื้อที่ราคา 8.50 บาทต่อหุ้น โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันนี้ ก็ควรพิจารณาในประเด็นที่ว่า เราควรที่จะขายหุ้น GOLD ในช่วงจังหวะนี้หรือไม่ แม้ราคาเสนอซื้ออาจไม่ใช่ราคาสูงสุด (Maximize) ของหุ้น GOLD แต่ข้อเสนอในลักษณะนี้ มิได้เกิดขึ้นทุกเดือนหรือทุกปี ซึ่งเราอาจพิจารณาไม่ขายหุ้น GOLD ในครั้งนี้และถือหุ้น GOLD ต่อไปได้ โดยสิทธิการลงคะแนนเสียงเป็นของผู้ถือหุ้นรายย่อยทุกท่าน แต่หากในปีหน้า ภาวะตลาดดี ราคาหุ้น GOLD ปรับตัวสูงขึ้น และบริษัทประสงค์ที่จะขายหุ้น GOLD ออกไป คำถาม คือ บริษัทจะขายหุ้น GOLD ให้แก่ใคร เนื่องจากการทำคำสั่งซื้อหุ้น GOLD อาจมิได้เกิดขึ้นอีก ดังนั้น บริษัทต้องการชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นเข้าใจความเป็นมาของรายการที่เกิดขึ้นครั้งนี้ว่า เกิดขึ้นจากการเสนอซื้อของ FPT และบริษัทก็ไม่สามารถขายหุ้น GOLD ในราคาที่เราต้องการได้ทุกเมื่อ สำหรับแนวทางในการขายหุ้น GOLD ในตลาดหลักทรัพย์ฯ นั้น ต้องพิจารณาด้วยว่า มีความเป็นไปได้หรือไม่ที่เราจะขายหุ้น GOLD ทั้งหมดที่มีมูลค่า 8,000 กว่าล้านบาทในคราวเดียวได้ โดยไม่มีผลกระทบต่อเรื่องราคาตลาด

สำหรับผู้ถือหุ้นถามถึงสาเหตุที่บริษัทจะขายหุ้น GOLD ในจังหวะที่ GOLD ยังดีอยู่ บริษัทขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาด้วยว่า หากหุ้น GOLD อยู่ในจังหวะที่ไม่ดี บริษัทจะขายหุ้น GOLD ได้หรือไม่ สำหรับคำถามของผู้ถือหุ้นที่ว่าเงินที่ได้รับ 5,300 ล้านบาทจะไปลงทุนธุรกิจใหม่อะไรและจะสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าหรือไม่ คำถามนี้ บริษัทก็เคยถูกผู้ถือหุ้นถามเมื่อครั้งที่ขออนุมัติเข้าลงทุนใน GOLD ซึ่งเป็นกิจการที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน ณ ขณะนั้น แต่ในที่สุดท้ายบริษัทได้เข้าลงทุนใน GOLD ด้วยความรอบคอบอย่างดี

ในวันนี้ การถอนการลงทุนใน GOLD และนำเงินที่ได้รับมองหาโอกาสในการลงทุนใหม่ จึงนับเป็น Venture ครั้งใหม่ของบริษัท โดยกำไรสุทธิเบื้องต้นจากการขาย GOLD ครั้งนี้ ประมาณ 1,900 ล้านบาท ถือว่าผู้ถือหุ้นได้รับเงินปันผลล่วงหน้าแล้ว 4.5 ปี (พิจารณาจากเงินปันผล 420 ล้านบาท ที่ได้รับจาก GOLD ในปีที่ผ่านมา) อีกทั้ง บริษัทยังมีเงินทุน 5,300 ล้านบาท เพื่อไปลงทุนและสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติม ดังนั้น บริษัทต้องการให้ผู้ถือหุ้นเข้าใจว่า บริษัทวางกลยุทธ์ในระยะยาวเพื่อปิดความเสี่ยงเรื่องการพึ่งพิงรายได้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์จาก GOLD เนื่องจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการชะลอตัวของตลาดและได้รับผลกระทบจากมาตรการสินเชื่อ ทำให้ GOLD ไม่มีทางที่จะเติบโตได้ตลอดเวลาอย่างไม่สิ้นสุด จึงต้องการให้ผู้ถือหุ้นเข้าใจว่า บริษัทมิได้พิจารณาแค่ตัวเลขในระยะสั้น หรือพิจารณาราคาขายหุ้น GOLD ในราคาสูงสุดเป็นสำคัญเพียงอย่างเดียว แต่บริษัทพิจารณาถึงประโยชน์ (Optimize) ที่เหมาะสมที่สุดที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทในระยะยาวและต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ การประชุมในวันนี้ บริษัทได้พยายามนำเสนอข้อมูลในมุมมองต่างๆ ของการเข้าทำรายการแก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนอย่างดีที่สุด เพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นรายย่อยพิจารณานุมัติรายการได้อย่างเหมาะสมตามความเห็นของท่าน อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณารายการครั้งนี้ บริษัทขอให้ท่านพิจารณาถึงกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทที่ได้ดำเนินการมากกว่า 10 ปี ซึ่งมีการหมุนเวียนเงินเพื่อเข้าลงทุนในกิจการต่างๆ มาโดยตลอดด้วย

ประธานฯ กล่าวขอบคุณนายบรรณรัตน์ ลิ้มบรรณรัตน์ ที่ให้ข้อมูลเพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและสอบถามคำถามเพิ่มเติม

นายฤทธิชัย หยิบเจริญพร ผู้ถือหุ้นกล่าวว่า จำนวนเงินสด 5,300 ล้านบาท ที่บริษัทจะได้รับจากการขายหุ้น GOLD เพื่อนำไปลงทุนในธุรกิจใหม่ ซึ่งบริษัทยังไม่สามารถให้ข้อมูลที่ชัดเจนในขณะนี้ เมื่อมาเปรียบเทียบกับการเติบโตของหุ้น GOLD ที่จะเกิดขึ้นต่อไป อันไหนจะมีมูลค่ามากกว่ากัน เนื่องจาก GOLD ก็มีสินทรัพย์ที่ดี คือ โรงแรมและโครงการ Mixed Use ที่สร้างรายได้ค่าเช่า (Recurring Income) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและมีรถไฟฟ้าผ่าน ซึ่งไม่สามารถหาพื้นที่แบบนี้เพื่อมาพัฒนาโครงการได้ง่าย จึงทำให้ GOLD มีทิศทางเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคง อีกทั้ง สินทรัพย์ที่ดีดังกล่าวของ GOLD ยังสามารถขายให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้อีกด้วย ซึ่งส่วนตัวเห็นว่า หากบริษัทมีการเปรียบเทียบข้อมูลในลักษณะดังกล่าว จะทำให้ผู้ถือหุ้นมองเห็นภาพได้ชัดเจนมากกว่าการเปรียบเทียบข้อมูลเงินปันผลที่ได้รับจาก GOLD หรือข้อมูลอื่นๆ ที่ได้นำเสนอมา จึงขอฝากให้คณะกรรมการบริษัทนำคำถามดังกล่าวไปพิจารณาต่อไป โดยไม่ต้องตอบคำถามก็ได้ นอกจากนี้ เห็นว่า กรรมการบริษัทซึ่งมีส่วนได้เสียที่ได้ออกจากห้องประชุมไป เนื่องจากเป็นกรรมการของ FPT นั้น ควรอยู่ในห้องประชุมเพื่อตอบคำถามของผู้ถือหุ้นในประเด็นที่เกี่ยวข้องด้วย

จากนั้น ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดแสดงความเห็น และ/หรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้

ประธานฯ กล่าวขอบคุณข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้น และเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญใน GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจของ FPT และอนุมัติมอบอำนาจให้นายบรรณรัตน์ ลิ้มบรรณรัตน์ หรือนายบรรณรัตน์ ศรีสอาน หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายหุ้นสามัญใน GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจของ FPT

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้ต้องอาศัยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท อเดลฟอส จำกัด ซึ่งถือหุ้นบริษัท จำนวน 1,033,210,305 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 54.04 และบริษัท สิริภักดีธรรม จำกัด ซึ่งถือหุ้นบริษัท จำนวน 228,800,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 11.97

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ทั้งสิ้น จำนวน 912,829,675 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท และอนุมัติมอบอำนาจให้นายบรรณรัตน์ ลิ้มบรรณรัตน์ หรือนายบรรณรัตน์ ศรีสอาน หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทุกประการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายหุ้นสามัญใน GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจของ FPT โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ บริษัท อเดลฟอส จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1,033,210,305 คิดเป็นร้อยละ 54.04 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด และบริษัท สิริภักดีธรรม จำกัด ถือหุ้นจำนวน 228,800,000 ร้อยละ 11.97 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด) ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	173,925,427	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.8120
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	5,592,094	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.1127
งดออกเสียง	จำนวน	135,116	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0752
บัตรเสีย	จำนวน	-	เสียง		

ประธานฯ เชิญกรรมการบริษัท 4 ท่าน ได้แก่ นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี นายปณต สิริวัฒนภักดี นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร และ นายธิตินันท์ เชื้อบุญชัย กลับเข้าห้องประชุม

วาระที่ 3 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามผู้ถือหุ้นว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะเสนอเรื่องอื่นที่นอกเหนือจากวาระการประชุมที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็น หรือสอบถามเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพิ่มเติมหรือไม่

นายมนตรี ศรีไพศาล ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับบทวิเคราะห์หลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ต่อหุ้น GOLD ว่า บริษัทมีนโยบายการรักษาความลับระหว่างหน่วยงานภายใน (Chinese wall) เพื่อรักษาความเป็นมืออาชีพ ทั้งนี้ ในมุมมองของบทวิเคราะห์หลักทรัพย์จะเป็นการประเมินราคาเป้าหมาย (Target Price) สำหรับนักลงทุนทั่วไปและ Fund Manager ซึ่งในการเปรียบเทียบความเป็นธรรมของหุ้นที่ยังมีศักยภาพ หากมีราคาเป้าหมายที่สูงกว่าราคาตลาด ก็จะเป็นหุ้นในกลุ่มที่เราแนะนำ อย่างไรก็ตาม หากเป็นรายการขายหุ้นในลักษณะเป็น Block หรือเป็นการขายแบบ Exit Strategy ของ Venture Capital เราจะมีมุมมองในการพิจารณาหลายอย่างประกอบกัน ทั้งมูลค่ายุติธรรมซึ่งเป็นช่วงราคาจากวิธีการประเมินมูลค่าต่างๆ โดยราคาเสนอซื้อหุ้น GOLD ที่ 8.50 บาทต่อหุ้นครั้งนี้ ก็อยู่ในช่วงราคาที่ดีได้ว่าเป็นความเป็นธรรม สำหรับมุมมองของผู้ถือหุ้นที่เห็นว่า GOLD มีการเติบโตดีมาโดยตลอดและมองว่าในอนาคตจะเป็นอย่างไร อย่างแรกต้องขอชื่นชมว่าผู้บริหารได้ทำหน้าที่ตามพันธกิจและยุทธศาสตร์ของบริษัทได้เป็นอย่างดี จึงทำให้ได้รับผลตอบแทนแบบ Venture Capital ที่มากกว่าการลงทุนของนักลงทุนทั่วไป และเมื่อบริษัทจะ Exit ก็เป็นผลตอบแทนแบบนักลงทุนทั่วไป โดยเป็นการจบการลงทุนในโอกาสที่เหมาะสมลงตัว

นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่สละเวลาเข้าร่วมประชุมและให้มุมมองความคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการของกลุ่มบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การจัดประชุมผู้ถือหุ้นเป็นโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น เปิดประเด็นคำถามต่างๆ เพื่อให้ผู้บริหารได้ชี้แจงข้อมูล เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการลงทุน โดยคณะกรรมการบริษัทหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้เห็นกระบวนการบริหารจัดการที่โปร่งใสและมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อให้ทุกภาคส่วนได้มีโอกาสและมีส่วนร่วมในการบริหารและการตัดสินใจที่สำคัญของบริษัทเช่นนี้ต่อไป

นายปณต สิริวัฒนภักดี กล่าวต่อที่ประชุมว่า การทำงานของกรรมการและผู้บริหารที่เกิดขึ้นนี้ ทุกอย่างเพื่อให้เกิดการตัดสินใจอย่างรอบคอบที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยมีคณะกรรมการอิสระและกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาทางเลือก การวิเคราะห์ และดูแลให้มีการนำเสนอข้อมูลต่างๆ ต่อผู้ถือหุ้นอย่างโปร่งใสและรับฟังความคิดเห็นต่างๆ อย่างลึกซึ้ง ทั้งนี้ เชื่อว่าโอกาสทางธุรกิจยังมีอีกมาก หากบริษัทมีความพร้อมและมีทีมงานมีความแข็งแกร่ง บริษัทก็สามารถไขว่คว้าโอกาสต่างๆ เพื่อเดินหน้าไปได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การเติบโตของการทำงานของบริษัทที่เห็นมาโดยตลอด คือ บริษัทมีความคล่องตัวและมีการตัดสินใจที่เด็ดขาดเพื่อรองรับโอกาสที่เข้ามา เห็นได้จากการที่บริษัทพัฒนาอาคารปาร์คเวเนเจอร์จากพื้นที่ห้องแถวเนื่องจากบริษัทได้มองเห็นโอกาสที่จะสร้างคุณค่าเพิ่มให้แก่เมืองและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผลตอบแทนของบริษัท การเข้าไปลงทุนใน GOLD ของบริษัท ก็ทำให้เห็นผลสำเร็จในบทบาทการทำงานที่ไม่ต่างกัน คือ บริษัทมองเห็นรากฐานที่เป็นจุดก่อให้เกิดศักยภาพของ GOLD ต่อไปได้ และนำรากฐานดังกล่าวมาพัฒนาจนถึงปัจจุบัน จนให้เกิดเป็น Value ที่มีคนสนใจเพื่อนำไปสานต่อ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ใช้เวลาในการวิเคราะห์ข้อเสนอในการเสนอซื้อหุ้น GOLD ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ครั้งนี้รอบคอบไม่เร่งรีบ โดยจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นในช่วงท้ายของระยะเวลาทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ GOLD ก็เพื่อต้องการให้มีการนำเสนอข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน เพียงพอ และสามารถสร้างความเข้าใจให้แก่ผู้ถือ

หุ้นได้อย่างดีที่สุด เพื่อให้การตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ทำให้บริษัทและผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนและโอกาสจากการลงทุนได้อย่างสูงสุด สำหรับมุมมองและความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นที่ได้นำเสนอต่อบริษัทในการประชุมครั้งนี้ บริษัทจะรวบรวมเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาให้บริษัทมีความแข็งแกร่งขึ้นอีกในระยะถัดไป นอกจากนี้ ขอแลกเปลี่ยนข้อมูลว่า ขณะนี้ตลาดโลกยังอยู่ในความผันผวน การชะลอตัวของเศรษฐกิจต่างๆ ทุกอย่างมีความเสี่ยง ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าบริษัทจะมองและมีแนวทางในการจัดการและตัดสินใจอย่างไรที่จะพิจารณาลงทุนในสิ่งที่อาจมีความเสี่ยงเพื่อรับโอกาสและรอโอกาสหรือไม่ สุดท้าย ต้องขอขอบคุณกรรมการที่ได้ให้เวลาเพื่อทำงานให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้บริหารของบริษัทที่ได้ทำงานลงมืออย่างละเอียดเพื่อนำเสนอข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้น ตลอดจนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและที่ปรึกษากฎหมาย ที่ทุกฝ่ายได้ร่วมกันทำงานเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นในวันนี้มีความโปร่งใสมากที่สุด

เมื่อที่ประชุมไม่มีเรื่องซักถามหรือข้อเสนอแนะใดๆ ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลามาร่วมประชุม และได้เสนอข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ และกล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 12.30 น.

ลงชื่อ.....นางสาวพจนีย์ ธนวรานิช.....ประธานกรรมการ/
(นางสาวพจนีย์ ธนวรานิช) ประธานที่ประชุม

ลงชื่อ.....นายพรชัย เกตุจินากุล.....เลขานุการบริษัท/
(นายพรชัย เกตุจินากุล) ผู้บันทึกการประชุม