

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565

ของ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา สถานที่ประชุม

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดประชุมขึ้น เมื่อวันที่จันทร์ที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เวลา 9.30 น. ณ อาคารรัฐสภาชั้นที่ 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

เริ่มการประชุม

นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า การประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ในครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ติดตามประกาศของทางราชการ ประกาศของกระทรวงสาธารณสุข รวมถึงการประกาศใช้พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉินของรัฐบาล และได้พิจารณากลับกรองโดยละเอียดแล้วเห็นว่าบริษัทฯ สามารถจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ตามที่กำหนดไว้ได้ โดยวัตถุประสงค์ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทฯ และการเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการที่เกี่ยวข้องต่อไปโดยไม่ล่าช้า อีกทั้ง เนื่องจากวาระที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เกี่ยวข้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีแผนธุรกิจที่สำคัญซึ่งจะสามารถสร้างผลตอบแทนในอนาคตให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านได้ และจำเป็นที่จะต้องเตรียมการและดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามแผนที่บริษัทฯ วางเอาไว้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรการการป้องกันการแพร่เชื้ออย่างเคร่งครัด โดยจะรวบรัดให้กระชับขึ้นในทุกวาระ แต่จะยังคงให้ได้สาระสำคัญที่จะต้องดำเนินการที่ครบถ้วน จากนั้น ก่อนเริ่มพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายปฐมพร ติรณสวัสดิ์ ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุมแทนเลขานุการบริษัท (“ผู้ดำเนินการประชุม”) เพื่อดำเนินการในลำดับต่อไป

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่า ในขณะที่เริ่มประชุมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 85 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 1,021,450,660 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 71.05 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 1,437,700,550 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุมผู้ถือหุ้นตามกฎหมายและตามข้อบังคับของบริษัทฯ

ทั้งนี้ เนื่องจากสถานการณ์ระบาดของโรคเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับแนวปฏิบัติของบริษัทฯจดทะเบียนในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ภายใต้สถานการณ์การระบาดของโรคเชื้อไวรัสโคโรนา

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2019 (COVID-19) บริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติในการประชุม ตามคำแนะนำของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข ดังนี้

- 1) จัดให้มีจุดคัดกรอง โดยการตอบแบบคัดกรองตนเอง และตรวจวัดอุณหภูมิผู้เข้าร่วมประชุมทุกคนก่อนเข้าร่วมประชุม
- 2) จัดให้มีแอลกอฮอล์เจลล้างมือไว้บริการตามจุดต่างๆ บริเวณสถานที่ประชุมอย่างเพียงพอ โดยเฉพาะในบริเวณที่มีการใช้งานร่วมกันเป็นจำนวนมาก เช่น จุดลงทะเบียน ห้องประชุม จุดบริการอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น
- 3) จัดให้มีการทำความสะอาดอุปกรณ์ และบริเวณที่มีผู้สัมผัสเป็นจำนวนมาก เช่น ราวบันได ลูกบิดประตู ห้องน้ำ ด้วยน้ำยาทำความสะอาด หรือแอลกอฮอล์ 70% อย่างสม่ำเสมอ
- 4) ลดความแออัดของผู้เข้าร่วมประชุม โดยจัดเก้าอี้สำหรับผู้เข้าร่วมประชุม ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ให้มีระยะห่างจากกันไม่น้อยกว่า 1 เมตร
- 5) ผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องลงทะเบียนก่อนเข้าและออกจากสถานที่จัดประชุม โดยใช้แอปพลิเคชัน ไทยชนะ ผ่านทางโทรศัพท์เคลื่อนที่ ตามที่ทางราชการกำหนด
- 6) ขอความร่วมมือให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกคนสวมใส่หน้ากากอนามัยตลอดระยะเวลาที่เข้าร่วมการประชุม
- 7) หากผู้ร่วมประชุมมีอาการไข้ ไอ ตาม มีน้ำมูก ผิดปกติ ควรติดต่อเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ณ จุดคัดกรองหรือจุดลงทะเบียนทันที
- 8) ขอความร่วมมืองดรับประทานอาหารในที่จัดประชุม โดยบริษัทฯ จะแจกของว่างหลังจากเลิกประชุม

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำคณะกรรมการบริษัท ที่ปรึกษาของบริษัทฯ ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้เพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น ดังนี้

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ | ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ |
| 2. ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 3. นายกมล ธรรมมาธิพานนท์ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายปราโมทย์ โชติมงคล | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายธีรวัฒน์ ธัญลักษณ์ภาคย์ | ประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 6. พลตำรวจเอกอภิวิชิต สุพรรณเภสัช | กรรมการและกรรมการอิสระ |
| 7. นายสัมมา คีตสิน | กรรมการและกรรมการอิสระ |
| 8. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธัญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการ |
| 9. นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการ |
| 10. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์ | กรรมการและเลขานุการบริษัท |

กรรมการที่เข้าประชุมในครั้งนี้ นับเป็นสัดส่วนของกรรมการทั้งหมด เท่ากับร้อยละ 91

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการที่ลาประชุม จำนวน 1 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวอุมาพร ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการ

ที่ปรึกษาของบริษัทฯ ผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 1 ท่าน ได้แก่

1. นายผดุงชัย เกียรติสุวรรณ

ที่ปรึกษากฎหมาย จาก บริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด จำนวน 1 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวนริศรา ไสวแสนยากกร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จาก บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด จำนวน 2 ท่าน ได้แก่

1. นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม
2. นางสาวสุมาลี ดันตยาภรณ์

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ในวันนี้ มีวาระการประชุมจำนวน 7 วาระ ตามรายละเอียดในหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุม ที่บริษัทฯ ได้จัดส่งเพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุมแล้ว

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการประชุมและการลงมติ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) การออกเสียงลงคะแนนให้ับหุ้น 1 หุ้นเป็น 1 เสียง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นท่านนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น เว้นแต่ การออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งกรรมการ
- 2) กรณีผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะตามแบบที่กฎหมายกำหนด ให้ลงคะแนนเสียงตามวิธีการ ดังต่อไปนี้

การลงมติในการประชุมครั้งนี้ เป็นการลงมติแบบเปิดเผย ไม่ใช่การลงมติแบบลับ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการลงคะแนน ก่อนการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นลงลายมือชื่อในบัตรลงคะแนนด้วย

ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะสอบถามว่า มีผู้ใดไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านหรือไม่ และขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง ไม่เห็นด้วย หรือ งคัดค้านในบัตรลงคะแนน และยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ เก็บบัตรลงคะแนนและนำไปตรวจนับ สำหรับผู้ที่ยกเสียงเห็นด้วย ขอให้ทำเครื่องหมายในช่อง เห็นด้วย ใน

บัตรลงคะแนนและส่งคืนแก่เจ้าหน้าที่หลังเสร็จสิ้นการประชุม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเก็บบัตรลงคะแนนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและใช้เป็นหลักฐาน แต่ไม่มีผลกระทบต่อผลคะแนนที่ประกาศไปแล้ว

บัตรลงคะแนนในลักษณะดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสีย

- 1) บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง
- 2) บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการลงคะแนนเสียง โปรดขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับด้วยทุกครั้ง

ในการนับคะแนนเสียง บริษัทฯ จะใช้วิธีหักคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสียออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด และให้ถือว่าคะแนนที่เหลือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย บัตรลงคะแนนที่มาถึงเจ้าหน้าที่นับคะแนน ภายหลังจากที่ได้ประกาศปิดรับบัตรลงคะแนนของวันประชุมเรียบร้อยแล้ว จะถือว่าเป็นบัตรที่เห็นด้วยเท่านั้น และเมื่อเสร็จจากประมวลผลคะแนนแล้ว ผู้ดำเนินการประชุมจะประกาศผลคะแนนให้ที่ประชุมทราบ โดยผลคะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ โดยแต่ละวาระจะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าร่วมประชุมล่าสุดในวันวาระนั้น ๆ

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ต้องการกลับก่อน หรือไม่อยู่ในห้องประชุมในวันวาระใด ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิได้ โดยส่งบัตรลงคะแนนล่วงหน้าให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ที่โต๊ะนับคะแนนที่อยู่บริเวณทางเข้าออก

ผู้ถือหุ้นที่ทำหนังสือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และเป็นแบบออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทฯ ได้นำคะแนนของผู้ถือหุ้นรายนั้นในแต่ละวาระ มารวมนับตามวิธีข้างต้นเพื่อการลงมติตามวาระแล้ว ส่วนผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุถึงวิธีการออกเสียงลงคะแนน ขอให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามวิธีที่ได้แจ้งไป

สำหรับมติของที่ประชุมในทุกวาระ ทั้งในกรณีที่

- 1) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อบังคับข้อ 36 และ
- 2) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยมติพิเศษจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงกรณีตามข้อบังคับข้อ 37 ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนนั้น

การนับคะแนนของผู้ถือหุ้นในวันวาระนั้น ๆ จะนับคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” รวมถึงบัตรเสียเป็นฐานในการนับคะแนนเสียง

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการตรวจนับคะแนนเสียง บริษัทฯ ได้เชิญที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด ร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนนในครั้งนี้

หลังจากที่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานในที่ประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดของแต่ละวาระครบถ้วนแล้ว เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ไมโครโฟนร่วมกัน ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะสอบถามรายละเอียดของวาระนั้นเพิ่มเติม หรือเสนอความคิดเห็นในแต่ละวาระให้เขียนคำถามในแบบฟอร์มที่เตรียมไว้และจัดส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ในห้องประชุม เพื่อเก็บรวบรวมกระดาษคำถามทั้งหมด และนำส่งให้กับผู้ดำเนินการประชุม ซึ่งจะทำหน้าที่อ่านคำถามเพื่อให้กรรมการ หรือฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ตอบคำถามของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดทำรายงานการประชุม สำหรับผู้ถือหุ้นที่มีเรื่องสอบถามอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมในครั้งนี้ ให้สอบถามในวาระที่ 7 วาระพิจารณาเรื่องอื่น ๆ

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การประชุมดำเนินการไปอย่างกระชับที่สุด โดยประธานฯ อาจพิจารณาจำกัดเวลาในการตอบคำถามของผู้ถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นมีคำถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ให้ผู้ถือหุ้นเขียนคำถามหรือข้อคิดเห็นดังกล่าวพร้อมด้วยชื่อและนามสกุล ลงบนกระดาษที่บริษัทฯ แจกให้ และมอบให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะตอบคำถามทั้งหมดบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมกับการเผยแพร่รายงานการประชุมในครั้งนี้

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมต่อไปตามระเบียบวาระการประชุม ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นการพิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันศุกร์ที่ 23 เมษายน 2564 ซึ่งบริษัทฯ ได้แนบสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษารายละเอียดของรายงานการประชุมแล้ว โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 มีความถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ตามที่เสนอ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,022,927,601	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	-
งดออกเสียง	30,001	0.00
บัตรเสีย	0	-
รวม	1,022,957,602	100.00

หมายเหตุ ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากเมื่อตอนเริ่มการประชุม จำนวน 18 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 1,506,942 หุ้น

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติม และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพื่อครอบครัวกิจการ

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนี้ เป็นการเสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณานุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติม โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพื่อครอบครัวกิจการ จากนั้น ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับวาระนี้ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงว่า ตามที่บริษัทฯ ได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“JSP”) เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านมา ในจำนวน 1,014,600,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 24.16 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) แล้วเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 นั้น ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมและทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP เพื่อครอบครัวกิจการ ตามประกาศ

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 12/2554 (“**ประกาศการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ**”) โดยมีรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ดังนี้

(1) การเข้าซื้อหุ้นสามัญใน JSP เพิ่มเติมจำนวน 470,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.19 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคา 0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 235.00 ล้านบาท (“**ธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP**”) จากนายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล (“**ผู้ขาย**”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมของ JSP โดยการทำการซื้อขายบนกระดานซื้อขายรายใหญ่หรือวิธีการอื่นใดที่บริษัทฯ และผู้ขายจะกำหนดต่อไป

(2) การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP เนื่องจากภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน JSP คิดเป็นร้อยละ 35.35 นับเป็นการได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการที่ร้อยละ 25.00 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดใน JSP ในจำนวนหุ้นที่เหลืออีกจำนวนร้อยละ 64.65 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ในราคาเสนอซื้อ 0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,357.70 ล้านบาท (“**การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดใน JSP**”) โดยในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดใน JSP จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ได้เกิดขึ้นแล้ว

- (ก) เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าทำกับผู้ขาย สำหรับธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP ได้เกิดขึ้นครบถ้วนแล้ว ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว
- (ข) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP จากผู้ขาย และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดใน JSP ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP เพิ่มเติมในครั้งนี้จากผู้ขาย และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดใน JSP ข้างต้น ถือเป็นได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ภายใต้สมมติฐานที่ว่าผู้ถือหุ้น JSP ทุกรายตอบรับการทำคำเสนอซื้อทั้งหมดของบริษัทฯ จะมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) เท่ากับร้อยละ 41.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ JSP เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 จำนวน 1,014,600,000 หุ้น ส่งผลให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) รวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 54.56 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ไม่น้อยกว่า 100 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายรายการประเภท 1 ของประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ

(ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุผลผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอรี พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามเกณฑ์ของประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป

(ค) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นโดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากผู้ขายซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ JSP และ JSP ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

อนึ่ง การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น JSP และการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดใน JSP ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการซื้อกิจการของ JSP โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากนั้น นางสาวอริกา บุญรอดชู ได้กล่าวเรียนเชิญให้ ผศ.ดร.เกษรา วัฒนกุลชฎินภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดให้ที่ประชุมทราบเกี่ยวกับเหตุผลในการเข้าซื้อหุ้นและความน่าสนใจของหุ้น JSP รวมทั้งแนวทางในการบริหารจัดการใน JSP ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับเข้าซื้อหุ้นของ JSP แล้ว

ผศ.ดร.เกษรา วัฒนกุลชฎินภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้นำเสนอและชี้แจงต่อที่ประชุมถึงเหตุผลและประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้จากการที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ตัดสินใจซื้อหุ้น JSP เพื่อเข้าครอบงำกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เนื่องจากทิศทางของบริษัทฯ ในปี 2565 นี้ เป็นปีที่บริษัทฯ ต้องการที่จะเริ่มจัดกลุ่มธุรกิจให้ชัดเจนขึ้น นอกจากกลุ่มธุรกิจหลักที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น บ้าน หรือคอนโดมิเนียม ทางบริษัทฯ ยังได้มีการจัดกลุ่มธุรกิจในส่วนด้านการสนับสนุน (Supporting Business) โดยธุรกิจส่วน Supporting Business จะแบ่งเป็นสองกลุ่ม ได้แก่ กลุ่มแรก คือ Business-to-Customer (B2C) หมายถึง กลุ่มธุรกิจที่บริษัทฯ ทำเพื่อที่จะทำธุรกิจกับลูกค้า ยกตัวอย่างเช่น ธุรกิจของบริษัท วิกตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบริหารที่อยู่อาศัย (Property Management) ที่จะเข้าไปบริหารจัดการอาคารให้กับลูกค้า หรือในส่วนของธุรกิจของบริษัท แอควิวท์ เรยลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นนายหน้าบริการการเช่าทรัพย์สิน ในกรณีที่ลูกค้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ไปแล้ว มีความต้องการที่จะนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ทางบริษัท แอควิวท์ เรยลตี้ จำกัด ก็ให้บริการเป็นนายหน้าให้แก่ลูกค้าดังกล่าว

นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มธุรกิจในรูปแบบ Business-to-Business (B2B) ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจที่บริษัทฯ สร้างรูปแบบนี้ขึ้นมาเพื่อสนับสนุนและพัฒนาศักยภาพของบริษัทฯ ในเชิงของการบริหารจัดการภายในของกลุ่มบริษัท และหากบริษัทฯ เห็นว่า การดำเนินรูปแบบธุรกิจในลักษณะนี้สามารถทำให้ธุรกิจของบริษัทฯ พัฒนา ในอนาคตอาจมีการต่อยอดธุรกิจเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ อื่น ๆ ต่อไป

สำหรับธุรกิจอีกกลุ่มหนึ่งที่เรียกว่า Incubator นั้น คือการลงทุนในธุรกิจใหม่ ๆ ซึ่งผู้ถือหุ้นก็น่าจะทราบถึงการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงของโลกเช่นเดียวกันกับบริษัทฯ เอง ซึ่งในอนาคตการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น การขายบ้านมือหนึ่งให้ได้ปริมาณหลักแสนยูนิตเหมือนเดิมนั้น อาจจะเป็นไปได้ยาก ดังนั้น ในแง่ของการบริหารจึงพยายามที่จะหาโอกาสในการเติบโตและพัฒนา โดยการเจาะตลาดกลุ่มธุรกิจใหม่ ๆ เพื่อรองรับความเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ สำหรับกลุ่มธุรกิจ Incubator ในมุมมองของฝ่ายบริหาร หมายถึง การลอง โดยที่หลายธุรกิจเป็นธุรกิจใหม่ จึงไม่ได้มีการลงทุนมากในส่วนนี้ แต่ลงทุนเพื่อพิจารณาความเหมาะสม ศักยภาพ ในการทำกำไร การเติบโตและความเป็นไปได้ในอนาคตของธุรกิจในรูปแบบใหม่ต่อไป

ในส่วนธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะมีส่วนของโครงการของบริษัทฯ เอง และโครงการที่ร่วมทุนกับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และโดยเฉพาะในธุรกิจส่วน Supporting Business ที่เป็น B2C ก็จะมีธุรกิจให้บริการบริหารจัดการที่อยู่อาศัย และนายหน้า และมีส่วนที่เป็น B2B ที่จัดตั้งขึ้นมาเพื่อสนับสนุนการทำงานบริษัทฯ เอง และต่อไปก็จะสนับสนุนการดำเนินงานของ JSP ด้วย ดังนั้น จึงมีการตั้ง บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด ขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสารสมัยใหม่ เป็นออนไลน์มีเดีย และมีในส่วนของบริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่บริษัทฯ ได้ตั้งขึ้นมาเพื่อรับจ้างบริหารงานโครงการโดยเฉพาะในโครงการที่บริษัทฯ ร่วมลงทุน กับบริษัทอื่น เช่น โครงการที่มีการร่วมทุนกับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ก็มีบริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้าไปเป็นบริษัทที่บริหารงานให้ ในขณะที่เดียวกันโครงการของ JSP ซึ่งบริษัทฯ จะได้มีโอกาสเข้าไปบริหารงาน บริษัทฯ ก็จะให้ บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้ามาบริหารงานโครงการเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ยังมีในส่วนของบริษัท ทีเอสเอ ดีไซน์ จำกัด ที่ทำด้านการออกแบบ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการประหยัดต่อขนาดในการทำโครงการคล้าย ๆ กัน เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการที่มีราคาที่เหมาะสม เข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ง่าย บริษัทฯ จึงมีฝ่ายออกแบบของตนเองเพื่อให้ประหยัดและรวดเร็วกว่า ยกเว้นแต่ในกรณีที่บริษัทฯ จะทำโครงการระดับสูง บริษัทฯ จึงอาจจ้างผู้ออกแบบภายนอกในการออกแบบ

ในส่วนธุรกิจ Incubator จะเป็นการประกอบธุรกิจในลักษณะ Recurring Income และธุรกิจบริหารสินทรัพย์ (AMC) ซึ่งบริษัทฯ ตั้งขึ้นมาเพื่อรองรับหนี้เสียที่อาจเกิดขึ้นในตลาดมากขึ้น หรือกลุ่มธุรกิจแบบ Power Cash ซึ่งเป็นธุรกิจปล่อยหนี้ระยะสั้นที่น่าจะเกิดขึ้นได้ สำหรับกลุ่มธุรกิจ Incubator ที่บริษัทฯ กำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการ โดยได้มีการลงนามในบันทึกข้อตกลงไปแล้ว (MOU) จะเป็นธุรกิจ nursery ของผู้สูงอายุที่เป็นการทำธุรกิจแบบ Recurring Income ซึ่งบริษัทฯ จะไปร่วมงานกับทีมแพทย์ผู้ชำนาญการที่เคยทำธุรกิจนี้มาแล้ว นอกจากนี้ ยังมีธุรกิจในส่วน Industrial ซึ่งในปีนี้น่าจะเห็นภาพชัดเจนขึ้น โดยธุรกิจนี้เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น Recurring Income ที่ยังมีการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตอบรับที่ดีในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ดังนั้น ในปีนี้จึงอาจเห็นการลงทุนของบริษัทฯ ในด้าน Industrial มากขึ้น

จากนั้น ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ถึงเหตุผลที่บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนและพัฒนาธุรกิจของ JSP ดังนี้

เนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ มีการเติบโตและพัฒนามากขึ้น และปัจจุบันมีมูลค่าโครงการอยู่ที่ประมาณ 40,000 - 50,000 ล้านบาท ทั้งในส่วนที่บริษัทฯ ทำเองและส่วนที่ร่วมทุนกับทางญี่ปุ่นด้วย นอกจากนี้ ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีการลงทุนธุรกิจอื่น ๆ ซึ่งคล้ายกับการเป็นบริษัทโฮลดิ้งอยู่ ซึ่งเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ ๆ ไม่ว่าจะเป็น การทำ AMC หรือ Sena Healthcare หรือ คลังสินค้า ซึ่งธุรกิจต่าง ๆ เหล่านี้ถือว่าเป็นธุรกิจใหม่ ซึ่งหากธุรกิจเหล่านี้สามารถพัฒนาและเติบโตได้ในอนาคต ก็มีความเป็นไปได้ที่จะแยกตัวออกจากบริษัทฯ เพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ นอกจากการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังมีในส่วนที่คล้ายกับการเป็นบริษัทโฮลดิ้ง กล่าวคือ มีการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ซึ่งมีข้อดีคือ ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของบริษัทฯ จะไม่ใหญ่จนเกินไปนัก และทำให้บริษัทฯ สามารถระดมทุน (Raise Fund) ได้หลายรูปแบบ และหลายครั้งมากขึ้น

สำหรับโครงการของ JSP หากเปรียบเทียบกับโครงการของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ จะทำโครงการบ้านน้อยกว่าโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งหากบริษัทฯ มีการทำโครงการบ้านมากขึ้น การที่จะ spin off บริษัทออกไปเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นเฉพาะโครงการแนวราบก็สามารถทำได้ แต่ในกรณีนี้ เป็นการเข้าซื้อหุ้นของ JSP ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นการทำโครงการแนวราบ ซึ่งทำให้บริษัทฯ ก้าวกระโดดเข้าไปสู่กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบได้ทันที อีกทั้ง JSP ยังเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อยู่แล้วด้วย

สำหรับโครงการของ JSP นั้น มีทำเลที่ตั้งหลากหลาย โดยเฉพาะทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่ของโครงการที่ JSP มีนั้นทางบริษัทฯ ยังไม่ได้มีการเข้าไปพัฒนา อีกทั้ง ในปัจจุบันบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นส่วนใหญ่ซึ่งทางฝ่ายผู้บริหารก็มีความพยายามและตั้งใจที่จะพัฒนาโครงการแนวราบเพิ่มขึ้น ซึ่งแทนที่บริษัทฯ จะซื้อโครงการในแนวราบมาที่ละชิ้น และอาจต้องรอผลตอบแทนจากโครงการที่ใช้ระยะเวลาอันยาวนาน ฝ่ายบริหารจึงเห็นว่า การดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการของ JSP นั้น มีข้อดีในแง่ที่ทำให้บริษัทฯ ได้โครงการในแนวราบเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด รวมทั้งบริษัทฯ จะได้โครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งบริษัทฯ ไม่มีโครงการอยู่ในบริเวณนั้น และมี JSP ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย ซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ อันเป็นประโยชน์ที่จะได้รับจากการเข้าลงทุนใน JSP

ในปัจจุบัน โครงการของบริษัทฯ จะมีโครงการประมาณ 65 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,000 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมซึ่งมีจำนวน 39 โครงการ และอยู่ในโซนทางเหนือและตะวันออก แต่หากพิจารณาโครงการของ JSP จะเห็นได้ว่า เป็นมีจำนวนโครงการประเภทบ้านที่เป็นโครงการแนวราบมากกว่า และอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ไม่ทับซ้อนกับโครงการของบริษัทฯ ดังนั้น หากบริษัทฯ เข้าซื้อ JSP ก็จะทำให้โครงการทั้งหมดของ JSP มาในทันที โดยหากรวมโครงการของบริษัทฯ และ JSP แล้ว โครงการทั้งหมดจะมีทั้งหมด 90 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 8,000 ล้านบาท และทำให้บริษัทฯ มีโครงการทั้งในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เช่น ฉะเชิงเทรา และศรีราชา เป็นต้น ซึ่งหากการดำเนินการในการเข้าครอบงำกิจการของ JSP เป็นผลสำเร็จ การบริหารจัดการต่าง ๆ ของ JSP จะใช้การบริหารงานชุดเดียวกันกับของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะทำการเปลี่ยนชื่อโครงการของ JSP เป็นโครงการของบริษัทฯ ทั้งหมด

นอกจากนี้ สิ่งที่สำคัญที่สุดคือ ในการครอบงำกิจการของ JSP ในลักษณะนี้ ทำให้สามารถระดมทุนใน JSP เพื่อมาพัฒนาโครงการแนวราบได้ โดยไม่จำเป็นต้องทำผ่านบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการพัฒนาโครงการมากขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ต้องใช้ระยะเวลาในการปรับเปลี่ยนโครงสร้างธุรกิจ วิธีการดำเนินงาน ปรับเปลี่ยนโครงการของ JSP ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาให้เป็นในรูปแบบเดียวกันกับของบริษัทฯ มากขึ้น เพื่อทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาดให้ได้ เพื่อให้ JSP มีศักยภาพในการทำกำไรมากขึ้น และเป็นไปในทางเดียวกัน โดยบริษัทฯ จะพยายามปรับโครงสร้างการบริหารงานของ JSP เพื่อให้ JSP กลับมาทำกำไรได้เร็วที่สุด เพื่อให้สามารถจ่ายเงินปันผลได้เร็วที่สุด

ดังนั้น เหตุผลสำคัญของการเข้าซื้อหุ้น JSP นั้น บริษัทฯ ไม่ได้ต้องการฝ่ายบริหารของ JSP แต่ต้องการทรัพย์สินซึ่งได้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ และความเป็นบริษัทจดทะเบียนของ JSP โดยบริษัทฯ ต้องการให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เข้าไปแทนที่ และให้แบรนด์ของเสนาเข้าไปแทน JSP เพื่อให้การลงทุนในการสร้างแบรนด์เป็นการลงทุนเพื่อ 90 โครงการ ฝ่ายบริหารจึงเห็นว่า การดำเนินการเพื่อให้ได้ JSP มา จะทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) การประหยัดจากขอบเขต (Economies of Scope) ทั้งในเชิงของปริมาณสินค้าที่บริษัทฯ ต้องสั่งซื้อ และในเชิงของ Product Segment ที่จะมีให้กับกลุ่มลูกค้าทุกคน อีกทั้ง ในเชิงของการลงทุนเรื่องแบรนด์อีกด้วย

เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างทางการเงินของ JSP แล้วจะเห็นได้ว่าการขาดทุนของ JSP เกิดขึ้นจากหลายส่วน เช่น การมีต้นทุนค่าก่อสร้างที่ค่อนข้างสูง และค่าบริหารจัดการ (Management Fee) ที่มีราคาสูงส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ ก็เป็นเหตุมาจากปริมาณโครงการที่มีจำนวนไม่มาก ทำให้ไม่เกิดการประหยัดต่อขนาด ดังนั้น บริษัทฯ ก็จะสร้างแผนการจัดการให้มีการลดต้นทุนลง และให้ JSP ใช้ บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อเข้าไปช่วยเรื่องการบริหารงาน อันเป็นการลดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ประกอบกับบริษัทฯ จะพยายามใช้คุณลักษณะและจุดแข็งต่าง ๆ ของเสนาเข้าไปพัฒนาและบริหารงานใน JSP ด้วย

ดังนั้น กล่าวโดยสรุปสิ่งที่บริษัทฯ จะได้รับจากการเข้าครอบงำกิจการของ JSP คือ

1. บริษัทฯ จะได้โครงการในแนวราบเพิ่มขึ้นในจำนวนที่มากในครั้งเดียว

2. JSP เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่สามารถระดมทุนได้เอง
3. ความสามารถในการพัฒนาธุรกิจที่ก่อให้เกิด Economy of Scale

ลำดับต่อไป จะเป็นการชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงมาตรการในการป้องกันเรื่องความขัดแย้งของประโยชน์ (Conflict of interest) เนื่องจากทั้งบริษัทฯ และ JSP ต่างเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

จากนั้น ประธานฯ จึงมอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารจัดการเรื่องความขัดแย้งของประโยชน์ (Conflict of interest) ของบริษัทฯ และ JSP ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบ

นางสาวอริกา บุญรอดชู ชี้แจงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนี้

สำหรับประเด็นการแบ่งแยกธุรกิจเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ JSP เนื่องจากทั้งสองเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เพียงแต่บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม แต่ JSP จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่พักอาศัยในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว หรืออาคารพาณิชย์ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีธุรกิจอื่น ๆ ซึ่งดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน ซึ่งเป็นในส่วนของ Supporting Business ทั้งที่เป็น Recurring Income สนามกอล์ฟ ธุรกิจเกี่ยวกับพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar) การบริหารงานนิติบุคคล งานบริหารโครงการต่าง ๆ หรือ การรับเหมาก่อสร้าง รวมทั้งบริการเป็นตัวแทน นายหน้า และในอนาคตอาจมีการประกอบธุรกิจอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันกันกับ JSP

ในเรื่องของนโยบายการจัดซื้อที่ดิน บริษัทฯ จะดำเนินการดังกล่าว โดยการแบ่งตามลักษณะความเหมาะสมว่าที่ดินในลักษณะใด เหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมหรือบ้าน โดยดูลักษณะทางกายภาพ ข้อจำกัดทางกฎหมาย การเดินทางจราจร บริเวณโดยรอบที่ดินและราคาที่ดิน ซึ่งผลประโยชน์หลักที่จะนำมาพิจารณา คือ การคำนึงถึงผลตอบแทนและความคุ้มค่าในการลงทุนเป็นหลัก

ในเรื่องของการบริหารจัดการและฝ่ายบริหารนั้น ตามที่ ผศ.ดร.เกษรา รัตนลักษณะณ์ภักย์ ได้เรียนแจ้งแล้วนั้น บริษัทฯ จะนำฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมบริหารงานใน JSP และมีฝ่ายบริหารงานสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละส่วน โดยเราจะแบ่งเป็นสำนักบริหารโครงการ (OPM) ซึ่งจะมีทั้งหมด 5 OPM โดยจะมีการบริหารจัดการผ่านการนำโครงการกระจายเข้าไปในทั้ง 5 OPM เพื่อให้เกิดการบริหารงานดูแลอย่างทั่วถึง ปัจจุบันบริษัทฯ ก็มีความพร้อมทางด้านบุคลากรในการเตรียมบริหารงานทั้งหมด 90 โครงการอย่างที่เรียนแจ้งผู้ถือหุ้น

ในลำดับต่อไป เป็นการนำเสนอความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ และการทำค่าเสนอหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

จากนั้น ประธานฯ จึงมอบหมายให้ นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัท แอดไวซอรี พลัส จำกัด เป็นผู้ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ และการทำคำเสนอหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบ

นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัท แอดไวซอรี พลัส จำกัด ชี้แจงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ถึงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ และการทำคำเสนอหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน โดยสามารถสรุปสาระสำคัญในส่วนของข้อดีข้อเสียของการเข้าทำรายการดังกล่าว ได้ดังนี้

ข้อดีของการทำรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญ และการทำคำเสนอหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP มีดังนี้

(1) สามารถช่วยต่อยอดการพัฒนาทางธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตและสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งการซื้อหุ้นของ JSP ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้อำนาจควบคุมทั้งหมดใน JSP ซึ่งการได้อำนาจควบคุมทั้งหมด หมายถึง บริษัทฯ สามารถจัดทำงบการเงินรวม (consolidate) คือ รวมผลการดำเนินงานของ JSP เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้รายได้ของบริษัทฯ มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดด

ปัจจุบัน JSP มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังดำเนินการอยู่ ในส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่กำลังดำเนินการอยู่ประมาณ 23 โครงการ ที่มีทั้งในส่วนของโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม โดยมีทั้งในลักษณะของโครงการพร้อมขายและโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งการที่บริษัทฯ ได้โครงการของ JSP มาพัฒนาต่อ จะเป็นการต่อยอดรายได้ในระยะเวลาที่สั้น เมื่อเปรียบเทียบกับที่บริษัทฯ ต้องเข้าไปเริ่มทำโครงการตั้งแต่เริ่มต้น หรือเข้าไปพัฒนาโครงการทีละโครงการ ดังนั้น การเข้าลงทุนโดยวิธีนี้ก็จะเป็นการช่วยให้บริษัทฯ เติบโตได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น นอกจากนี้ในส่วนของกลุ่มธุรกิจ Supporting Business ที่บริษัทฯ มีอยู่ในปัจจุบันก็สามารถไปสร้างรายได้ในโครงการของ JSP ที่มีจำนวนหลายโครงการ

(2) การลงทุนใน JSP เป็นการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจแบบเดียวกับที่บริษัทฯ ทำอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเชื่อมั่นได้ว่า บริษัทฯ มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่เพียงพอในการบริหารธุรกิจของ JSP ให้ประสบความสำเร็จ ตลอดจนนำศักยภาพที่มีอยู่ของบริษัทฯ มาช่วยทำให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานของ JSP ซึ่งก็จะสะท้อนมาในผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมี Economy of Scale ของการมีโครงการที่เพิ่มจำนวนมากขึ้นทั้งโครงการของบริษัทฯ เอง จำนวน 65 โครงการ และ โครงการใหม่ JSP ที่จะเข้ามาเพิ่มขึ้น รวมเป็น 90 โครงการอันจะทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด และสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในตลาดได้

(3) JSP มีที่ดินเปล่าหลายแปลงในหลายทำเลที่มีศักยภาพ สามารถรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดย JSP ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและที่ดินเปล่าอยู่หลายแห่ง ซึ่งเป็นที่ดินที่ซื้อ

ในระยะเวลาหลายปี มีราคาประเมินต่ำกว่าราคาต้นทุนที่มีอยู่จำนวนมาก ดังนั้น การมีที่ดินที่มีต้นทุนต่ำก็จะสร้างความได้เปรียบของโครงการ ซึ่งการซื้อที่ดินในปัจจุบันอาจมีราคาที่ปรับสูงขึ้น

(4) เป็นการขยายทำเลในการพัฒนาโครงการ และกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้ง โดยหากวิเคราะห์ในส่วนของที่ตั้งทั้งหมดของโครงการ ทั้งในส่วนของบริษัทฯ และ JSP จะอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ทับซ้อนกัน ดังนั้น การได้มาซึ่งกิจการของ JSP จะทำให้กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กระจายอยู่ในหลายหลายพื้นที่มากขึ้น เป็นการกระจายความเสี่ยงของทำเลที่ตั้งได้ และเป็นการกระจายฐานลูกค้าไปยังทำเลที่ตั้งหลากหลายมากขึ้น

(5) การได้มาซึ่งหุ้นซึ่ง JSP ในครั้งนี้ มีราคาซื้อหุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งอยู่ระหว่าง 0.51 -1.07 บาทต่อหุ้น จึงเป็นราคาที่เหมาะสมและจะเป็นราคาที่สร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทได้ อีกทั้งการซื้อหุ้นในราคานี้ จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะรับรู้กำไรจากการซื้อธุรกิจในงบกำไรขาดทุนได้ ซึ่งจำนวนกำไรจะขึ้นอยู่กับผลของการทำค่าเสนอซื้อหุ้นว่า บริษัทฯ จะได้หุ้นของ JSP จากการคำนวณยอดเพิ่มเข้ามาเป็นจำนวนเท่าใด

(6) บริษัทฯ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปของเงินปันผลในอนาคต หาก JSP มีกำไรสะสมเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการบริหารงานของ JSP ในอนาคต

ในส่วนของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในครั้งนี้ สามารถสรุปเป็นข้อพิจารณา ดังนี้

(1) มีหนี้สินและภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น กล่าวคือ หากบริษัทฯ ทำค่าเสนอซื้อหุ้นได้ทั้งหมดร้อยละ 100 บริษัทฯ จะต้องจ่ายเงินลงทุนประมาณ 2,100 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีการวางแผนว่าจะใช้เงินจากการกู้ยืม จำนวนรวมทั้งสิ้น 1,400 ล้านบาท ทั้งนี้ ในส่วนการซื้อหุ้น JSP จากผู้ถือหุ้นเดิม ในร้อยละ 35.35 ซึ่งก็จะใช้เงินจากการกู้ยืม ประมาณ 600 ล้านบาท ซึ่งทำให้ภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น และอาจทำให้อัตราส่วนทางการเงิน หรือ D/E Ratio สูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หากบริษัทฯ สามารถทำค่าเสนอซื้อได้ทั้งหมด และใช้เงินกู้เต็มวงเงิน 1,400 ล้านบาท อัตราส่วน D/E Ratio จะยังอยู่ในเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ หรือเป็นไปตามเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่อยู่

(2) ความเสี่ยงจากผลประกอบการของ JSP บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากผลประกอบการของ JSP ซึ่งจากการพิจารณาสามปีย้อนหลัง JSP มีผลขาดทุนต่อเนื่อง อันมาจากการบริหารจัดการของ JSP ทั้งนี้ หากบริษัทฯ จัดทำงบการเงินรวมซึ่งต้องรวมผลประกอบการของ JSP ด้วย จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท ที่จะต้องนำมาลบกับผลกำไรของบริษัทฯ

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน และรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากบริษัทฯ และ JSP มีการประกอบธุรกิจหลักเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เช่นเดียวกัน จึงอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่บริษัทฯ จะมีการกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจระหว่างสองบริษัทให้ชัดเจนต่อไป และอาจจะมีการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับ JSP ในอนาคต ซึ่งทางบริษัทฯ จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าว

(4) ความเสี่ยงด้านการควบคุมกิจการ การบริหารงาน และวัฒนธรรมองค์กรที่แตกต่างกัน ในการซื้อกิจการนั้น โดยปกติก็มีความแตกต่างในเรื่องของการบริหารงาน วัฒนธรรมองค์กรของทั้งสองบริษัท ซึ่งเป็นปัจจัยที่อาจทำให้การดำเนินงานไม่ได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

(5) ความเสี่ยงจากผลตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยหลังจากที่บริษัทฯ ได้หุ้นจากผู้ถือหุ้นเดิม ในสัดส่วนร้อยละ 35.35 แล้ว บริษัทฯ จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP ที่เหลืออยู่จากผู้ถือหุ้นทั้งหมด ซึ่งกรณีนี้ บริษัทฯ ทำคำเสนอซื้อและผลของการทำคำเสนอซื้อนั้น ไม่สามารถทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นของ JSP ได้เกินกว่าร้อยละ 50 ซึ่งถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถควบคุมการดำเนินงานของ JSP ในชั้นของคณะกรรมการบริษัทได้ แต่ในโอกาสที่มีความเสี่ยงในเรื่องการลงคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ในทางกลับกัน หากบริษัทฯ ได้จำนวนหุ้นมากกว่าร้อยละ 85 ขึ้นไป JSP จะมีความเสี่ยงในเรื่องการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากว่าการจะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะต้องมียุติหุ้นรายย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 หรือมีผู้ถือหุ้นรายย่อยรวมกันไม่น้อยกว่า 150 ราย ทั้งนี้ ในการแก้ไขกรณีดังกล่าว JSP สามารถบริหารจัดการได้โดยการกระจายหุ้นที่เพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

ในแง่ของความเป็นธรรมของราคาซื้อหุ้น JSP ที่ 0.50 บาท นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินก็ได้ทำการประเมินราคาหุ้นของ JSP ด้วยวิธีต่าง ๆ เพื่อเปรียบเทียบกับราคาของบริษัทฯ จะซื้อ โดยการประเมินราคาหุ้นทั้งหมด 5 วิธี ประเมินโดยอ้างอิงจากข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินได้รับมาในขณะที่ทำการศึกษา ดังนี้

1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value: BV)

ในช่วงที่ทำการศึกษางบการเงินล่าสุดของ JSP ในไตรมาสที่ 3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีมูลค่าหุ้นตามบัญชีอยู่ที่ 0.93 บาท การที่ บริษัทฯ ทำคำเสนอซื้อที่ 0.50 บาท เป็นราคาถูกกว่ามูลค่าหุ้นตามบัญชีค่อนข้างมาก

2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value: ABV)

กรณีนี้เป็นการปรับปรุงจากมูลค่าหุ้นตามบัญชี โดยปรับปรุงตัวอสังหาริมทรัพย์ที่ JSP มีอยู่ โดยมีผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท ที.เอ.มานะเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ JSP มีอยู่ ซึ่งจากการประเมินราคา จะมีมูลค่าที่เป็นบวกจากที่ลงบัญชีไว้ประมาณ 624 ล้านบาท นอกจากนี้ ในเรื่องการจัดทำงบ

การเงินรวม จะมีหนี้สินที่ JSP ยังค้างไว้อยู่ เพราะฉะนั้นจะยังมีส่วนเพิ่มในส่วนจากมูลค่าตามบัญชี เพราะหลังจากวันที่ในงบการเงิน JSP มีการขายทรัพย์สินออกไปแล้ว ซึ่งมีกำไรประมาณ 41 ล้านบาท ดังนั้น เมื่อประเมินราคาหุ้นตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี โดยการปรับปรุงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หลัก และมีราคาเพิ่มจากการขาย จะได้มูลค่าปรับปรุงทางบัญชี ประมาณ 1.07 บาทต่อหุ้น ซึ่งราคาที่บริษัทฯ ซื้อก็เป็นราคาที่ถูกลงกว่ามูลค่าที่ถูกรับปรับปรุงทางบัญชีอยู่มาก

3. วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนในตลาด: วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: P/BV)

วิธีนี้เป็นการพิจารณาจากอัตราส่วนในตลาด โดยพิจารณาจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ ที่ประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่มีขนาดของธุรกิจและสินทรัพย์รวมใกล้เคียงกับสินทรัพย์ของ JSP ซึ่งมีประมาณทั้งหมด 10 บริษัท และได้ค่าเฉลี่ยของ Price per book value ของอัตราส่วนที่นำมาอ้างอิงที่ 0.61 - 0.72 เท่า ดังนั้น อัตราส่วนนี้ เมื่อนำมาคูณกับ book value ของ JSP จะได้ราคาหุ้นที่ 0.56 - 0.67 ต่อหุ้น ซึ่งราคาประเมินนี้สูงกว่าราคาของบริษัทฯ ได้หุ้น JSP มาก กล่าวคือ ซื้อมาในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินด้วยวิธีนี้

4. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)

ในการประเมินนี้ผู้ประเมินใช้ราคาตลาดย้อนหลัง นับตั้งแต่วันที่ 6 มกราคม 2565 ย้อนหลังไป 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือน และหาค่าเฉลี่ย เหตุผลที่พิจารณาจากวันที่ 6 มกราคม 2565 เนื่องจาก วันที่ 7 มกราคม 2565 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้ทำรายการให้ได้มาซึ่งหุ้นของ JSP ทางที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาอัตราเฉลี่ย 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือนย้อนหลัง จะได้ราคาตลาดที่ 0.51 - 0.60 บาทต่อหุ้น ซึ่งราคาตลาดนี้เป็นวิธีที่ใช้อ้างอิงได้ เนื่องจากหุ้นของ JSP เป็นหุ้นที่มี liquidity พอสมควร อย่างไรก็ตาม หลังจากบริษัทฯ ประกาศว่าจะมีการทำรายการราคาหุ้นของ JSP จึงได้ปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ ประมาณ 1.40 บาท

5. วิธีประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF)

วิธีนี้เป็นการทำประมาณการโครงการของ JSP ที่มีอยู่ในปัจจุบัน จำนวนประมาณ 23 โครงการ โดยพิจารณาจากการที่ JSP มีเงินสดเข้ามาจนถึงจบสิ้นโครงการ และแต่ละโครงการมีกระแสเงินสดเข้ามาในเวลาที่เหลือ ในส่วนโครงการที่เข้าจำนวน 3 โครงการ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นตลาดนัดหรือคอมมูนิตี้มอลล์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้การประมาณการเสมือนว่า JSP ทำธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน จึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือตัดแปลงโครงการตลาดเป็นอย่างอื่น ยังคงประเมินจากสิ่งที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน วิธีนี้จึงเป็นการประมาณการในอนาคต โดยคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันว่า ว่าในอนาคตจะมีมูลค่าปัจจุบันด้วยค่า Discount rate จะมีเท่าใด และนำไปบวกกับที่ดินที่มีอยู่ จำนวน 11 โครงการ ซึ่งจะใช้ราคาตลาดในปัจจุบันที่ผู้ประเมินประเมินได้ และนำไปบวกกับอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ ซึ่ง JSP มีการขายไปหลังจากวันที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาทางการเงิน จึงนำเงินสดรวมเข้ามา ตัว Discount rate ที่ผู้ประเมินใช้จะอยู่ที่ร้อยละ 9.61 โดยใช้ต้นทุนของ JSP มาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ซึ่งจากการคำนวณตามวิธีนี้แล้ว ก็จะได้ราคาหุ้นที่ 0.68 บาท

นอกจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของตัวแปรหรือสมมติฐานการประมาณการทางการเงินที่มีต่อมูลค่ากระแสเงินที่ประเมินได้ข้างต้น (Base Case) ปัจจัยแรก คือ ปรับเพิ่ม/ลดของราคาขายต่อหน่วยที่นำมาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 3 ซึ่งเป็นบวกลบของอัตรากำไรเบื้องต้นโครงการ จะอยู่ที่ร้อยละ 10-15 และอีกปัจจัยหนึ่ง คือ ปรับเพิ่ม/ลด ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) อีกร้อยละ 1 จาก 9.61 ก็จะเป็นราคาระหว่าง 8.61 - 10.61% ราคากลางประมาณ 0.63-0.73 บาทต่อหุ้น ซึ่งราคาของบริษัทฯ ทำค่าเสนอซื้อยังต่ำกว่าราคาประเมินดังกล่าว

จากการที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินราคา 5 วิธี วิธีที่ที่ปรึกษาทางการเงินเลือกมาใช้ คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ซึ่งเมื่อพิจารณาราคาตามวิธีต่าง ๆ ที่ได้มาเทียบกับราคาซื้อหุ้นของ JSP หรือราคาของบริษัทฯ จะทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ จะเห็นว่าทุกวิธี ไม่ว่าจะ เป็นวิธีที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้หรือไม่เลือกใช้ ราคาของบริษัทฯ จะซื้อหุ้นมีราคาค่อนข้างถูกกว่าราคาประเมินได้มากพอสมควร

จากการพิจารณาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในส่วนความเหมาะสมของการทำรายงานในครั้งนี้ ซึ่งไม่ว่าจะเป็นการซื้อหุ้น JSP จากผู้ถือหุ้นเดิม หรือการทำค่าเสนอหุ้นของ JSP นั้น สอดคล้องกับเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ เพื่อที่จะขยายธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อต่อยอดการดำเนินธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มบริษัท และการได้มาซึ่งอำนาจควบคุมใน JSP บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการ JSP ตามนโยบายที่บริษัทฯ วางไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ถึงแม้ว่าการทำรายการในครั้งนี้จะมีความเสี่ยงอยู่บ้างตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นแล้ว แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ สามารถจะบริหารจัดการ รวมทั้งบรรเทาความเสี่ยงเหล่านั้นได้ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบแล้วการเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีมากกว่าข้อเสีย ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่า การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล และในส่วนของราคาซื้อหุ้น JSP ที่ 0.50 บาท ต่อหุ้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

กล่าวโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลในเรื่องของราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม ผู้ถือหุ้นจะได้ประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และเห็นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ การตัดสินใจสุดท้ายขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

จากนั้น ประธานฯ จึงมอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดสุข เป็นผู้ชี้แจง ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ ต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าซื้อหุ้นสามัญ และการทำค่าเสนอหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบ

คุณอริกา บุญรอดชู กล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมและทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP เพื่อครบงำกิจการ เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และมีราคาซื้อขายและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล โดยคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าบริษัท น่าจะได้ประโยชน์จากการเข้าทำรายการดังกล่าว นอกจากนี้เพื่อให้การดำเนินการต่าง ๆ เป็นไปอย่างคล่องตัว ที่ประชุมคณะกรรมการเห็นควรนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย เป็นผู้เจรจาทำความตกลง กำหนดเงื่อนไข แก่ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียด และดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นในการทำธุรกรรมซื้อหุ้น JSP และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดใน JSP และ/หรือ การเจรจา การลงนามในสัญญา บันทึกข้อตกลงและเอกสารต่าง ๆ รวมถึงการติดต่อกับหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงาน กำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง อาทิ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนดำเนินการต่าง ๆ ภายใต้กรอบและหลักการที่คณะกรรมการกำหนดตามความจำเป็นและสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท เป็นสำคัญ

สำหรับในวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังนี้

นางเพ็ญศรี จินตนาพันธ์ ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามผู้บริหารของบริษัท ว่า เหตุใด ผู้ถือหุ้นของ JSP ถึงขายหุ้นและกิจการต่าง ๆ ให้กับบริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจต่อไป

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า หากพิจารณาจากงบการเงินของ JSP แล้วจะพบว่า JSP มีหนี้สินอยู่ ซึ่งส่งผลให้ JSP ไม่สามารถที่จะจัดหาเงินโดยการกู้ยืมเงินได้หรือเป็นไปได้ยากที่จะกู้เงินจากธนาคารเพื่อทำธุรกิจต่อไป เพราะประสิทธิภาพการขาดทุนมาหลายปี อีกทั้ง งบการเงินก็ได้รับรู้ไว้ว่า JSP นั้น มีความเป็นไปได้สูงว่าจะไม่สามารถคืนหนี้ได้ ดังนั้น แสดงว่าธุรกิจที่ทำอยู่จะไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้เลยหรือค่อนข้างยากในการระดมทุน อย่างไรก็ตาม หาก JSP เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจของบริษัท บริษัทสามารถหาแหล่งเงินทุนให้ JSP ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ด้วยการจัดทำ corporate guarantee ในส่วนของบริษัท ให้ เพื่อให้ JSP เริ่มกู้ได้และดำเนินธุรกิจต่อไปได้ จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ JSP เห็นว่าเป็นช่องทางที่สมเหตุสมผลที่จะให้บริษัท เข้าไปดูแลธุรกิจ

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า สภาพคล่องทางการเงินของบริษัท ปัจจุบันมีอยู่เท่าใด บริษัท ใช้เครดิตในการกู้เต็มวงเงินของธนาคารหรือไม่ และธนาคารกำหนดวงเงินไว้ที่เท่าใด และสภาพคล่องของบริษัท ณ สิ้นปีปัจจุบันมีเงินสดจำนวนเท่าไร

คุณอภิกา นุญรอดชู ได้ตอบข้อซักถามคำถามของผู้ถือหุ้นว่า สัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ ณ สิ้นปีอยู่ที่ 1.39 เท่า เป็นกรณีรวมหนี้สินทั้งหมด แต่ถ้าเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ยหรือ interest value debt จะอยู่ที่ 1.27 เท่า

ปัจจุบันบริษัทฯ มีวงเงินที่สามารถเบิกได้ทันทีโดยไม่ต้องรอกกระบวนการในส่วนของการก่อสร้าง อยู่ที่ประมาณ เกือบ 2,000 ล้านบาท ส่วน ณ สิ้นปี บริษัทฯ มีเงินสดคงเหลือในงบดุลประมาณ 1,622 ล้านบาท

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ สอบถามผู้บริหารของบริษัทฯ ว่าการทำ Tender Offer ครั้งนี้ จากเดิมนั้น บริษัทฯ ได้หุ้นมาในสัดส่วน 24% ในราคา 0.50 บาท และจะได้มาอีก 11% รวมเป็นสัดส่วนการถือหุ้น 35% หากบริษัทฯ ตั้งเป้าว่าจะได้หุ้นจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์มาทั้งหมด แต่ ณ ปัจจุบัน ราคาตลาดขึ้นไปค่อนข้างมากและสูงกว่าราคาหุ้นละ 0.50 บาท บริษัทฯ มีแนวทางจะทำอย่างไรเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นของ JSP ที่อาจไม่ยอมขายหุ้นในราคานี้ และหากบริษัทฯ ไม่ได้หุ้นของ JSP มาตามสัดส่วนที่ตั้งเป้าหมายไว้ และทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถครอบงำกิจการได้ บริษัทฯ มีแนวทางในการแก้ปัญหาอย่างไร

ผศ.ดร.เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนี้

ในประเด็นแรก เนื่องจากบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลต่างๆ ของ JSP และได้พิจารณาว่าจะมีการทำรายการนี้ ณ ขณะนั้น ราคาตลาดยังอยู่ที่ประมาณ 0.39 – 0.40 บาท ซึ่งทางผู้บริหารก็ไม่ทราบว่าจะมีข่าวการทำรายการนี้ออกไปสู่สาธารณะแล้ว ราคาจะขึ้นไปเป็นประมาณ 1 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ขึ้นสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้มาก สาเหตุนี้อาจเป็นเพราะผู้ถือหุ้นของ JSP มีความเชื่อมั่นในตัวบริษัทฯ ที่จะเข้าไปดูแลธุรกิจ ประเด็นที่สอง ฝ่ายผู้บริหารไม่ได้มองว่า บริษัทฯ จะสามารถได้หุ้นของ JSP จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้มากนักน้อยเพียงใด เพราะความตั้งใจของฝ่ายจัดการคือ บริษัทฯ สามารถค่อย ๆ เข้าไปที่ละส่วน ในเมื่อบริษัทฯ สามารถเข้าไปควบคุมการบริหารจัดการได้ทั้งหมด และสามารถทำให้ JSP กลายเป็นส่วนหนึ่งของบริษัทฯ ได้อยู่แล้ว การเข้าไปที่ละส่วนก็เป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ไม่มากเกินไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ก็ได้มีการพิจารณาแล้วว่า เมื่อราคาตลาดในหุ้นของ JSP สูงขึ้น บริษัทฯ อาจได้หุ้นจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ไม่มากนัก แต่บริษัทฯ ก็เห็นว่า ในทางกลับกัน บริษัทฯ ก็ยังสามารถเข้าไปบริหารงานใน JSP ได้ และจำกัดความเสี่ยงได้อีกทางหนึ่ง

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ สอบถามเพิ่มเติมว่า ตามผู้บริหารที่ได้ชี้แจงข้างต้น หากบริษัทฯ ถือหุ้นใน JSP อยู่เพียงร้อยละ 35 และหุ้นที่เหลือเป็นของผู้ถือหุ้นเดิมใน JSP ที่มีจำนวนมากกว่า บริษัทฯ จะเข้าไปบริหารงานอย่างไร กรรมการและจำนวนกรรมการจะมาจากบริษัทฯ ทั้งหมดเลยหรือไม่ หากเกิดประเด็นที่ว่า ผู้ถือหุ้นข้างมากของ JSP ต้องการตั้งกรรมการจากผู้ถือหุ้นส่วนนั้น บริษัทฯ จะดำเนินการในส่วนนี้อย่างไร

ผศ.ดร.เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า เนื่องจากการแต่งตั้งกรรมการเป็นอำนาจของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในฐานะของ JSP ต้องสอบถามความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ว่ามีความคิดเห็นเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการอย่างไร เป็นอำนาจตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ สอบถามผู้บริหาร ดังนี้

1. จากการพิจารณางบการเงินของ JSP มีการขาดทุนค่อนข้างมาก ประมาณกว่า 900 ล้านบาท บริษัทฯ มีแนวทางที่จะพัฒนา JSP เพื่อให้เติบโตขึ้นไปมีกำไรได้อย่างไรบ้าง จะสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้จริงหรือไม่
2. ในสถานะเศรษฐกิจเช่นนี้ บริษัทฯ พิจารณาแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างไร เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้ มีการแข่งขันแต่กำลังการซื้อของประชาชนลดลงส่งผลต่อยอดขายต่าง ๆ การที่บริษัทฯ จะนำ JSP เข้ามาบริหารเพิ่มเติมในธุรกิจ บริษัทฯ มีความเห็นอย่างไรในส่วนนี้ หรือบริษัทฯ เล็งเห็นว่าเปลี่ยนแปลงธุรกิจไปตามการพัฒนาของเทคโนโลยีอย่างไร เช่น การนำเหรียญ Cryptocurrency มาใช้ในการซื้อบ้าน หรือ ผู้ซื้อส่วนใหญ่ที่ซื้อบ้านไว้เก็บกำไร ไม่ได้ซื้อมาเพื่ออยู่อาศัย เป็นต้น บริษัทฯ มีทิศทางในการแก้ปัญหาได้อย่างไร

ผศ.ดร.เกษรา วัลย์ลักษณะณัฎฐ์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า

ในเรื่องของ แนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือภาวะเศรษฐกิจนั้น คงต้องพิจารณาทั้ง Industry คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ไม่เพียงแต่ JSP เท่านั้น บริษัทฯ ก็มีการพัฒนาแผนงานให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค การจัดทำโครงการหลายแห่งที่มีความทันสมัยและราคาจับต้องได้

ในส่วนของคำถามแรก อยากทำความเข้าใจกับผู้ถือหุ้นว่า ไม่เพียงแต่โครงการ JSP โครงการเดียวเท่านั้นที่ประสบปัญหาว่า อาจจะมีคนซื้อไม่เยอะหรือขายสินทรัพย์นี้ได้ยาก แต่ในทางความเป็นจริงแล้ว Industry นี้ หรือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดนี้ก็มีความเป็นไปได้ยากขึ้น เนื่องจากว่าผู้ซื้อหรือผู้บริโภคมีภาระหนี้สินมากขึ้น รวมทั้งหนี้ของพลเรือน ณ ปัจจุบัน กว่า 80% ซึ่งเป็นปัญหาระดับชาติ เพียงแต่ว่า บริษัทฯ พยายามพัฒนาและแก้ปัญหา เพื่อให้คนยังสามารถซื้อบ้านได้เลือกที่จะซื้อโครงการของบริษัทฯ ให้มากที่สุด ซึ่งนอกจากราคาแล้ว ความสามารถในการใช้งานในรูปแบบใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้น เช่น การนำเทคโนโลยีของญี่ปุ่นมาผสม และบริการหลังการขายที่ดีของบริษัทฯ ยังเป็นปัจจัยของการซื้อบ้าน บริษัทฯ เห็นว่า บริษัทฯ ต้องพัฒนาตรงนี้ต่อไปและไม่ใช้เพียงเป็นปัญหาแค่ของ JSP เท่านั้น

ในส่วนเรื่องของการจ่ายปันผลจากการดำเนินงานของ JSP ฝ่ายบริหารไม่ได้กล่าวว่าจะมีการจ่ายปันผลในปีนี้ แต่จะพยายามจ่ายเงินปันผลให้เร็วที่สุด ในส่วนที่ผู้ถือหุ้นกังวลว่าจะมีโอกาสได้จ่ายปันผลหรือไม่นั้น หากพิจารณาแล้ว JSP ก็ยังมีความสามารถในการจ่ายปันผลได้ เนื่องจากว่า JSP นั้น มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นอยู่ประมาณ 2,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาแนวทางว่าจะนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นมาล้างขาดทุนสะสม และหากในปีนี้ JSP มีกำไรก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลได้

ประเด็นที่ผู้ถือหุ้นกังวลว่า การที่ JSP มีผลการดำเนินงานขาดทุนนั้น อยากชี้แจงสาเหตุของการขาดทุนว่าเกิดขึ้นจากการด้อยค่า ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงานในเชิงการค้าดำเนินธุรกิจ การด้อยค่าเกิดขึ้นเนื่องจาก JSP มีหลายโครงการที่จำเป็นต้องขายในเวลาอันสั้น เพื่อต้องการกระแสเงินสด ทางบัญชีจึงใช้ Conservative Measurement ในการพิจารณาทั้งโครงการ และมีการตั้งด้อยค่าเกิดขึ้นเป็นเป็นไปตามมาตรฐานทางบัญชี

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ สอบถาม ว่าข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษามานี้เป็นการศึกษาตั้งแต่วันที่เท่าใด และได้รับข้อมูลมาเมื่อใด

นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งแจงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ พิจารณาข้อมูลงบการเงินของ JSP ล่าสุดวันที่ คือ 30 กันยายน 2564 ส่วนราคาประเมินเป็นราคาจากผู้ประเมินอิสระ เมื่อช่วงเดือนธันวาคม 2564 ซึ่งรายงานนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 2565

นางสุพัตรา ศรีวิชัย ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การที่บริษัทฯ เข้าไปบริหารงานใน JSP ก็ถือว่าเป็นโอกาสใหม่ของเราที่จะได้แสดงความสามารถในการบริหารงาน ด้วยพื้นที่ของการแข่งขันต่าง ๆ จึงอยากทราบมุมมองของผู้บริหารว่า หากบริษัทฯ ไปบริหารโครงการของ JSP มีส่วนใดที่น่ากังวล อยากให้ช่วยแสดงวิสัยทัศน์ในการแก้ปัญหาให้กับผู้ถือหุ้นด้วย

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า ในความเป็นจริงแล้วคงไม่อาจพูดได้ว่าโครงการ JSP ทุกโครงการสามารถขายได้ง่าย หรือสามารถสร้างรายได้ได้ทันที หรือแม้โครงการของบริษัทฯ เอง ในบางขั้นตอนก็เกิดปัญหา ดังนั้น จึงปฏิเสธไม่ได้ว่ามีความเสี่ยงเกิดขึ้นได้ ตัวอย่างเช่น โครงการที่มีปัญหากับลูกบ้าน โครงการที่มีเรื่องโครงสร้างที่ต้องซ่อมแซม เป็นต้น ที่ยกตัวอย่างนี้ จะเป็นการทำให้เห็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นนั้น เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ หรือ Business Risk ที่บริษัทฯ เองก็มีปัญหาเหล่านี้ และก็พยายามแก้ปัญหาอยู่ทุกวัน ซึ่งปัญหาเหล่านี้ไม่สามารถแก้ไขได้ทันที แต่บริษัทฯ มีความเคยชินกับปัญหาเหล่านี้ เพราะโครงการของบริษัทฯ เองก็ยังคงเจอปัญหาอยู่ตลอดเวลา และเป็นปัญหาที่ธุรกิจนี้ หรือทุก Developer ต้องเผชิญ เพียงแต่บริษัทฯ มีความชำนาญและความสามารถในการแก้ปัญหาได้ในระดับดี ซึ่งปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ เป็น business keyword, business risk ที่บริษัทฯ เจออยู่แล้ว ดังนั้น อยากเรียนผู้ถือหุ้นว่า บริษัทฯ ไม่ได้เข้าไปในธุรกิจที่ตนเองไม่มีความชำนาญ

อย่างไรก็ตาม แต่สิ่งที่สำคัญกว่านั้น คือ ฝ่ายบริหารเล็งเห็นว่า โอกาสในการสร้างการเติบโตมีมากกว่าความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ที่ฝ่ายบริหารคาดว่าจะสามารถทำรายได้จากโครงการมากกว่าความเสี่ยงที่คาดการณ์ นั่นคือที่มาของการตัดสินใจเข้าลงทุนใน JSP

นายทองทศ แพงลาด ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า จากรายงานเห็นว่า JSP และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงต่อความสามารถในการชำระหนี้ โดยวันที่ 30 กันยายน 2564 มีเงินกู้ระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเข้าทางการเงิน และหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (กำหนดชำระปี 2565) จำนวน 352 ล้านบาท 7 ล้านบาท และ 874 ล้านบาท ผู้บริหารมีความเห็นต่อประเด็นความเสี่ยงนี้อย่างไร

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า ในส่วนหุ้นกู้ที่ JSP มีและใกล้ถึงกำหนดชำระนั้น ทางฝ่ายบริหารอยู่ระหว่างการพิจารณาแนวทางในการนำสินทรัพย์ของ JSP ไปขอสินเชื่อจากธนาคารเพื่อนำมาไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยจะดำเนินการแก้ไขภาระหนี้ไปที่ละส่วน แต่เหตุผลที่ว่า เหตุใด JSP ไม่

แก้ปัญหาด้วยตนเองแต่แรก ก็เนื่องจากว่า ผู้ให้สินเชื่อเองก็ขาดความไว้วางใจว่า JSP จะมีความสามารถในการชำระหนี้ได้ เพราะฝ่ายบริหารคือกลุ่มเดิม งบการเงินเดิมหรือการดำเนินงานใด ๆ ก็เป็นส่วนเดิม ดังนั้น สิ่งที่บริษัท ต้องดำเนินการคือการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกันเพื่อขอสินเชื่อจากธนาคารก่อน เพื่อไปคืนหุ้นกู้ เพื่อเป็นการรักษาเครดิตทางการเงินให้กลับมาน่าเชื่อถือ

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ สอบถามเพิ่มเติมว่า กระบวนการในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ JSP และราคาทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่ 0.50 บาท ผู้ขายได้รับเงินเต็มจำนวนหรือไม่ ทำไมผู้ขายหุ้นต้องมารับผิดชอบส่วนต่างที่เป็นภาระ เวลาขายหุ้นเหตุใด ผู้ซื้อไม่เป็นผู้รับภาระในส่วนนี้

ผศ.ดร.เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า การทำรายการในครั้งนี้ บริษัท ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และทำเช่นเดียวกับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่น ๆ

ผู้ดำเนินการประชุมสอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดจะสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติม และการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพื่อครอบงำกิจการ ซึ่งถือเป็นการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท ตามมาตรา 107(2)(ข) ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงการมอบอำนาจให้ ดร.เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ หรือบุคคลที่คณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,023,431,566	100.00
ไม่เห็นด้วย	30,001	0.00

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม	1,023,461,567	100.00

หมายเหตุ ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระก่อน จำนวน 14 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 503,965 หุ้น

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) ซึ่งจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวธิดา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) ซึ่งจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ต่อที่ประชุม

นางสาวธิดา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เพื่อพิจารณานุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1”) จำนวนไม่เกิน 359,425,138 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรรที่หุ้นสามัญเดิม จำนวน 4 หุ้น ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 (4:1) โดยไม่คิดมูลค่าเสนอขาย โดยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 มีอายุ 2 ปี นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ อัตราการใช้สิทธิ คือ ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ 1 หุ้น (เว้นแต่ในกรณีมีการปรับสิทธิ) และราคาใช้สิทธิคือ 5.00 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่ในกรณีมีการปรับสิทธิ) ในกรณีที่มิใช่ของหุ้นหรือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 จากการคำนวณให้ชัดเจนขึ้นทั้ง

สำหรับวัตถุประสงค์และประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 และการเพิ่มทุนในครั้งนี้ มีดังนี้

(1) บริษัทฯ ต้องการเพิ่มศักยภาพทางการเงิน โดยการเพิ่มฐานของทุนใหญ่มากขึ้นช่วยให้บริษัทฯ มีความพร้อมและความยืดหยุ่นทางการเงินสำหรับการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยเงินทุนดังกล่าวจะนำไปใช้ในการลงทุนในธุรกิจในอนาคตต่อไปซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ เช่น เพิ่มโอกาสในการขยายฐานรายได้ไปยังธุรกิจที่มีรายได้สม่ำเสมอมากขึ้น (Recurring Income) หรือธุรกิจอื่น ๆ

(2) เพื่อให้บริษัทฯ มีความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนเพื่อทำธุรกิจได้ดีขึ้น เพราะฐานทุนที่ใหญ่จะทำให้บริษัทฯ มีความสามารถในการกู้มากขึ้นในสัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio) ที่เหมาะสมด้วย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ในการพิจารณาผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในการออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 ในครั้งนี้ มีดังนี้

- (1) การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)
กรณีการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA- W1 ทั้งจำนวน และไม่มีบุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA- W1 ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) เนื่องจากการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นครบตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด โดยผู้ใช้สิทธิไม่ใช่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมลดลงเท่ากับร้อยละ 20.00 เมื่อเทียบกับสัดส่วนการถือหุ้นก่อนออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
- (2) การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)
การออกใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution) เนื่องจากราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิเท่ากับ 5.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาตลาดก่อนการเสนอขายเท่ากับ 4.18 บาทต่อหุ้นซึ่งเป็นราคาหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 (ระหว่างวันที่ 27 ธันวาคม 2564 – 17 มกราคม 2565)
- (3) การลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share หรือ EPS Dilution)
หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นครบตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมด บริษัทฯ จะได้รับผลกระทบด้านส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share) เท่ากับ ร้อยละ 20.00 เมื่อเทียบกับสัดส่วนการถือหุ้นก่อนออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสรุปรายละเอียดสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (SENA-W1) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4)

ในการนี้ บริษัทฯ กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดง สิทธิฯ SENA-W1 ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Record Date) ในวันที่ 8 มีนาคม 2565 รวมทั้งมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจในการพิจารณายกเลิกหรือกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Record Date) ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาประโยชน์และผลกระทบที่มีต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวของบริษัทฯ ยังมีความไม่แน่นอนเนื่องจากต้องรอการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ และเห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาและกำหนด แก้ไขเพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

(1) จัดเตรียมข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 รวมทั้งกำหนด แก้ไขเพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลง รายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 เช่น วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิฯ การจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ การปรับหรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิ เป็นต้น

(2) ลงนามในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง และการให้ข้อมูล ติดต่อ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ ยื่น เอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(3) นำใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 และหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

(5) แต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วง ให้มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกและการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 เพื่อให้การออกและการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 สำเร็จลุล่วงทุกประการ

(6) มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นได้ตามสมควร เพื่อให้การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 สำเร็จลุล่วง

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังนี้

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ ได้สอบถามว่าการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 ใช้สิทธิทุก 3 เดือน หรือทุก 6 เดือน และจะสามารถเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกเมื่อใด

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าว ดังนี้
ใบสำคัญแสดงสิทธิ นี้ อายุ 2 ปี สามารถใช้สิทธิได้ปีละ 2 ครั้ง ในเดือนมิถุนายน และธันวาคม ตามที่ระบุในรายละเอียดสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (SENA-W1) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4)
นอกจากนี้ ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้ บริษัทฯ จะดำเนินการออกให้แล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคมนี้

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ ได้สอบถามว่า การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรรที่หุ้นสามัญเดิม จำนวน 4 หุ้น ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 (4:1) บริษัทฯ มีวิธีพิจารณาในการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 ครั้งนี้อย่างไร ผู้บริหารมีเจตนาอย่างไร หรือต้องการใช้เครื่องมือในการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 ครั้งนี้อย่างไร

ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 ในครั้งนี้ เป็นการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ดังนั้น จำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะได้รับก็จะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเป็นไปตามกลไกและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรายละเอียดในการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 เป็นไปตามกฎหมาย ในส่วนของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ ก็ต้องการที่จะได้รับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ เช่นเดียวกัน ตามระยะเวลาการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 อย่างไรก็ตามหากไม่มีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิเลย หรือใช้สิทธิไม่ครบตามจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ ก็ยังมีเงินทุนเพียงพอ และยังสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม หรือการเพิ่มทุนในแบบต่าง ๆ เพื่อให้มีแหล่งเงินทุนเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือการลงทุนในโครงการอื่นใดเพิ่มเติม

นางสาวนริศรา สอนใจดี ผู้รับมอบฉันทะ ได้สอบถามว่า การออกหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ เป็นไปเพื่อนำมาจัดสรรและดำเนินงานในบริษัทฯ เท่านั้น หรือเป็นไปเพื่อนำมาดำเนินการเกี่ยวกับกิจการการลงทุนใน JSP ด้วย

ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า เนื่องจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 ในวาระนี้ มีอายุ 2 ปี บริษัทฯ ไม่ทราบเลยว่าจะมีผู้ใช้สิทธิเมื่อใดภายในระยะเวลาดังกล่าว แต่การลงทุนใน JSP นั้น มีการซื้อไปแล้วส่วนหนึ่ง และจะซื้อส่วนที่เหลือในระยะเวลาอันใกล้ ดังนั้น การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1 ในครั้งนี้ ไม่ได้มีจุดประสงค์เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อ JSP แต่ทั้งนี้ การออกใบสำคัญแสดง

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สิทธิฯ SENA-W1 นั้น เป็นเพื่อเพิ่มศักยภาพการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ภายหลังจากที่มีการซื้อ JSP เข้ามาแล้ว

ผู้ดำเนินการประชุมสอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดจะสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) ซึ่งจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาและกำหนด แก้ไขเพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1 ดังกล่าว ตามรายละเอียดที่เสนอทุกประการ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,023,431,566	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	-
งดออกเสียง	30,001	0.00
บัตรเสีย	0	-
รวม	1,023,461,567	100.00

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯโดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจาก การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ครั้งที่ 1 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-W1”) บริษัทฯ จำเป็นต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการออกหุ้นดังกล่าว ซึ่ง มาตรา 136 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 39 กำหนดว่า บริษัทฯ อาจเพิ่มทุนจากจำนวนที่จดทะเบียนไว้แล้วได้ โดยการออกหุ้นใหม่ได้เพิ่มขึ้น ซึ่งกระทำได้เมื่อหุ้น ทั้งหมดได้ออกจำหน่าย และได้รับชำระเงินค่าหุ้นครบถ้วนแล้ว หรือในกรณีที่หุ้นยังจำหน่ายไม่ครบ หุ้นที่เหลือต้องเป็นหุ้น ที่ออกเพื่อรองรับหุ้นที่แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเท่านั้น

บริษัทฯ ยังคงมีหุ้นที่ยังจำหน่ายไม่ครบ ซึ่งเป็นหุ้นที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการเสนอขายใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 10 (SENA-WJ) จำนวน 1,580,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งครบกำหนดการใช้สิทธิแล้ว บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องตัด หุ้นสามัญที่จดทะเบียนไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 1,580,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามนัยแห่งมาตรา 140 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามรายละเอียดในวาระที่ 5 และวาระที่ 6

ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 1,580,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,459,697,943 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,458,117,943 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,458,117,943 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการเสนอขาย ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 10 (SENA-WJ) จำนวน 1,580,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ บริษัทฯ ต้องแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของ บริษัทฯ ข้อ 4. (ทุนจดทะเบียน)

ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	1,458,117,943	บาท	(หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสน หนึ่งหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยสี่สิบสามบาท)
	แบ่งออกเป็น	1,458,117,943	หุ้น	(หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสน หนึ่งหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยสี่สิบสามหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	1.00	บาท	(หนึ่งบาท)
	โดยแบ่งออกเป็น :			
	หุ้นสามัญ	1,458,117,943	หุ้น	(หนึ่งพันสี่ร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสน หนึ่งหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยสี่สิบสามหุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	หุ้น	(ศูนย์หุ้น)

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 พิจารณานอมนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 1,580,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,459,697,943 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,458,117,943 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,458,117,943 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 10 (SENA-WJ) จำนวน 1,580,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. (ทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ตามรายละเอียดข้างต้น และพิจารณานอมนุมัติการมอบอำนาจให้บุคคลซึ่งได้รับการแต่งตั้งและมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ ให้เป็นผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมด้วยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน ตลอดจนมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 1,580,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,459,697,943 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,458,117,943 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,458,117,943 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 10 (SENA-WJ) จำนวน 1,580,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. (ทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ตามรายละเอียดข้างต้น และนอมนุมัติการมอบอำนาจให้บุคคลซึ่งได้รับการแต่งตั้งและมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ ให้เป็นผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมด้วยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน ตลอดจนมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวสำเร็จลุล่วงตามที่เสนอทุกประการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,023,461,567	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	-
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม	1,023,461,567	100.00

วาระที่ 5 พิจารณาและอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) และการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากที่บริษัทฯ ประสงค์ที่จะออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ครั้งที่ 1 ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) ในวาระที่ 3 และเนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการปรับอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) ซึ่งต้องมีการปรับสิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ ได้ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 12 (SENA-WL) และ ครั้งที่ 13 (SENA-WM) ในราคาต่ำ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีหุ้นรองรับไม่เพียงพอต่อการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ SENA-WI

ดังนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 359,430,462 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,458,117,943 บาท เป็น 1,817,548,405 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 359,430,462 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) จำนวนไม่เกิน 359,425,138 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และ

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) จำนวนไม่เกิน 5,324 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5) และสารสนเทศเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (SENA-W1) (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6)

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ บริษัทฯ ต้องแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. (ทุนจดทะเบียน) โดยมีรายละเอียดการแก้ไขเป็นดังนี้

ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	1,817,548,405	บาท	(หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนสี่หมื่นแปดพันสี่ร้อยห้าบาท)
	แบ่งออกเป็น	1,817,548,405	หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนสี่หมื่นแปดพันสี่ร้อยห้าหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	1.00	บาท	(หนึ่งบาท)
	โดยแบ่งออกเป็น :			
	หุ้นสามัญ	1,817,548,405	หุ้น	(หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนสี่หมื่นแปดพันสี่ร้อยห้าหุ้น)
	หุ้นบริวารสิทธิ	-	หุ้น	(ศูนย์หุ้น)

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 พิจารณานุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 359,430,462 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,458,117,943 บาท เป็น 1,817,548,405 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 359,430,462 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ครั้งที่ 1 (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) และการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. (ทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ตามรายละเอียดข้างต้น และพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้บุคคลซึ่งได้รับการแต่งตั้งและมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ ให้เป็นผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน ตลอดจนมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ดังนี้

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ ได้สอบถามว่า การออกหุ้นเพิ่มทุนมารองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ (SENA-WI) มีรายละเอียดอย่างไร

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ได้ตอบข้อซักถาม ว่า การออกหุ้นเพิ่มทุนมารองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) จำนวนไม่เกิน 5,324 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท นั้น เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) ซึ่งมีการปรับสิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ ได้ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 12 (SENA-WL) และ ครั้งที่ 13 (SENA-WM) ในราคาต่ำกว่าราคาตลาด โดยมีรายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)

ผู้ดำเนินการประชุมสอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดจะสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 359,430,462 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,458,117,943 บาท เป็น 1,817,548,405 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 359,430,462 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ครั้งที่ 1 (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) และการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. (ทุนจดทะเบียน) เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ตามรายละเอียดข้างต้น และอนุมัติการมอบอำนาจให้บุคคลซึ่งได้รับการแต่งตั้งและมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือกรรมการผู้จัดการ ให้เป็นผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน ตลอดจนมีอำนาจในการ

ดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวสำเร็จลุล่วงตามรายละเอียดที่เสนอทุกประการ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,023,461,567	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	-
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม	1,023,461,567	100.00

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) และการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI)

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) และการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) และการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI) บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 359,430,462 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามรายละเอียดดังนี้

1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 359,425,138 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ครั้งที่ 1 (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) และ

2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 5,324 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI)

โดยมีรายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5) และสารสนเทศเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (SENA-W1) (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6)

คณะกรรมการพิจารณาเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 359,430,462 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามรายละเอียดข้างต้นและเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 พิจารณออนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาและกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว รวมทั้งมีอำนาจในการลงนามในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้ข้อมูลและการยื่นเอกสารหลักฐานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กระทรวงพาณิชย์ หรือ หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 359,430,462 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ตามรายละเอียดดังนี้

(1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 359,425,138 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ครั้งที่ 1 (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENA-W1) และ

(2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 5,324 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI)

และอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาและกำหนด แก้ไขเพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว รวมทั้งมีอำนาจในการลงนามในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ตามรายละเอียดที่เสนอทุกประการ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,023,461,567	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	-
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม	1,023,461,567	100.00

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่า ผู้ถือหุ้นท่านใดจะเสนอเรื่องอื่นใดเข้าพิจารณา หรือผู้ถือหุ้นท่านใดที่มีคำถาม หรือต้องการแสดงความคิดเห็นและคำเสนอแนะแก่บริษัทฯ สามารถเสนอ สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นได้ในระเบียบวาระนี้



ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นใดเข้าพิจารณาและสอบถามเพิ่มเติมแต่ประการใด

ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน และกล่าวปิดประชุมเวลา 11.30 น.

(นายวิเชียร รัตน์ะพีระพงศ์)

ประธานที่ประชุม

ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นางวีรพร ไชยศิริยะสวัสดิ์)

เลขานุการบริษัท

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

44 8 อาคารชัยภูมิพิภพ 3 ชั้น 8 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กทม . 10310 โทร.02-541-4642 แฟกซ์ 02-541-5164

www.sena.co.th