

รายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

ประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2554 เวลา 9.30 น. ณ ห้องประชุมเอราวัณ 3-4-5 โรงแรมคอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพ เลขที่ 155/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. นายสมโภชน์ อินทรานุกูล | ประธานคณะกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายอุแบร์ วีริออก | กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้อำนวยการ |
| 3. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ | กรรมการ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ |
| 4. นายแวนเนอร์ เบอร์กอร์ | กรรมการและกรรมการบริหารบริษัท |
| 5. นายกิตติ คชนันท์ | กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 6. นายจิรวุฒิ คุวานันท์ | กรรมการและกรรมการตรวจสอบ |

โดยคิดเป็นร้อยละ 66.67 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

คุณศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล จากบริษัท สำนักงานเอินส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

เริ่มการประชุม

นายสมโภชน์ อินทรานุกูล เป็นประธานที่ประชุม ประธานฯ แถลงว่ามีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวม 117 ท่าน นับจำนวนหุ้นได้ 1,660,721,647 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51.09 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (หุ้นของบริษัทที่จำหน่ายได้แล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 3,250,385,569 หุ้น) ครบเป็นองค์ประชุม จึงกล่าวเปิดประชุมตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2553 ตามสำเนารายงานการประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ตามที่ประธานฯ เสนอ ด้วยคะแนนเสียง 1,596,721,647 เสียง (ทั้งนี้ในวาระที่ 1 มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 1,596,721,647 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง (ทั้งนี้ผู้ถือหุ้น 1 ท่านถือหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 64 ล้านหุ้นมาไม่ทันในการประชุมในวาระนี้)

วาระที่ 2 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้นในบริษัท โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 24,500,000 หุ้น จาก IFA Raimon Land Development Company Limited และเงินกู้ยืม (รวมถึงดอกเบี้ยค้างชำระ) ที่ IFA Raimon Land Development Company Limited ให้แก่บริษัท โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทประสงค์จะซื้อหุ้นใน บริษัท โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) จำนวน 24,500,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดใน โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (หุ้นร้อยละ 49 ใน โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์) จาก IFA Raimon Land Development Company Limited (IFA RLD) และเงินกู้ยืมที่ IFA RLD ให้แก่ โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 144,305,000 บาท และดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 55,228,353 บาท รวมเป็นหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยทั้งสิ้น จำนวน 199,533,353 บาท (เป็นยอดค้างชำระ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2554) (หนี้เงินกู้ IFA RLD) ในราคาทั้งสิ้น 280,000,000 บาท (ซึ่งอาจแบ่งเป็นการซื้อหุ้นในราคา 135,695,000 บาทและการซื้อหุ้นในราคา 144,305,000 บาท) โดยมีเงื่อนไขว่า โรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องดำเนินการขายโครงการ ZIRE WONGAMAT (ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ติดกับโครงการ นอร์ทพอยท์ ประกอบด้วยห้องชุดจำนวนประมาณ 480 ยูนิต โดยมีขนาดตั้งแต่ 1 ถึง 3 ห้องนอน และมีมูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 2,800 ล้านบาท) ไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด

ทั้งนี้ การที่บริษัทซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในโรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และหนี้เงินกู้ IFA RLD ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่เกี่ยวข้องกัน) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ประกาศ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน) เนื่องจาก IFA Hotels & Resorts 3 Limited (IFA) (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยปัจจุบันถือหุ้นในบริษัท

คิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท) ถือหุ้นใน IFA RLD คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดใน IFA RLD จึงถือว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดและมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 13.65 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (ทรัพย์สินมีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วมีมูลค่าเท่ากับ 2,051,956,175 บาท) เนื่องจากขนาดของรายการรวมมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการตกลงซื้อขายหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ดังกล่าว

นอกจากนี้ การซื้อหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จาก IFA RLD จะทำให้โครงสร้างการถือหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทมีความชัดเจน และไม่มีลักษณะของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัท และบริษัทย่อย อีกทั้งช่วยส่งเสริมให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทสามารถบริหารงานได้สะดวกคล่องตัวยิ่งขึ้น และบริษัทจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มมากขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น

ประธานฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อหุ้น ร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จาก IFA RLD และหนี้เงินกู้ IFA RLD ทั้งนี้ ก่อนการซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทถือหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ และภายหลังจากซื้อหุ้นดังกล่าว บริษัทจะถือหุ้นใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ รวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์

ทั้งนี้ รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับเสียงของ IFA จำนวน 1,335,127,851 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2553) ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนี้ ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. ปัจจุบันโครงการ นอร์ทพ้อยท์ มียอดขายประมาณเท่าใด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า ขณะนี้โครงการนอร์ทพ้อยท์ มี ยอดขายประมาณ 3,500 ล้านบาท หรือประมาณกว่าร้อยละ 70 ของทั้งโครงการแล้ว

2. สำหรับโครงการ ZIRE WONGAMAT บริษัทมีความมั่นใจหรือไม่ว่าจะสามารถขายได้ทั้งหมดและเหตุใดบริษัทจึงเพิ่มความเสี่ยงในการทำธุรกิจ โดยการก่อสร้างโครงการ ZIRE WONGAMAT ในขณะที่โครงการ นอร์ทพ้อยท์ ยังไม่สามารถขายได้หมดทั้งโครงการ

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า โครงการ ZIRE WONGAMAT เป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อจับลูกค้าอีกกลุ่มหนึ่งซึ่งมีงบประมาณที่จะสามารถซื้อโครงการนอร์ทพ้อยท์ โดยราคาเริ่มต้นของโครงการอยู่ที่ประมาณ 3 ล้านบาทในขณะที่โครงการนอร์ทพ้อยท์อยู่ที่ประมาณ 5 ล้านบาทขึ้นไปโดยจากสถิติพบว่าลูกค้า 5 รายที่มาเยี่ยมชมโครงการนอร์ทพ้อยท์ มีเพียง 1 รายที่มีงบเพียงพอในการซื้อโครงการ โดยราคาขายเริ่มต้นต่อตารางเมตรของโครงการ ZIRE WONGAMAT อยู่ที่ประมาณ 50,000 บาทต่อตารางเมตรและสำหรับโครงการนี้เราให้เน้นที่ตลาดคนไทย โดยเรามั่นใจว่าจะสามารถขายโครงการได้หมดตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ ณ ปัจจุบันบริษัทได้ขายโครงการ ZIRE WONGAMAT ไปแล้วกว่า 700 ล้านบาทโดยใช้เวลาประมาณ 3-4 เดือนนับแต่เปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อเดือน มกราคม 2554

ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า โครงการ ZIRE WONGAMAT และโครงการนอร์ทพ้อยท์ เป็นโครงการคนละระดับที่จับกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มซึ่งบริษัทเชื่อว่าโครงการทั้งสองจะไม่แย่งลูกค้ากันเอง ประกอบกับโครงการ ZIRE WONGAMAT มีราคาขายอยู่ในระดับต่ำและเป็นโครงการที่เป็นบ้านหลังที่สอง (SECOND HOME) อย่างแท้จริง บริษัทจึงไม่มีความกังวลเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ZIRE WONGAMAT ส่วนโครงการ นอร์ทพ้อยท์ การขายมีการชะลอบ้างและยังขายได้ไม่หมดนั้น ส่วนหนึ่งอาจมาจากการแข็งค่าของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ทำให้ลูกค้าหลักซึ่งเป็นชาวต่างชาติมีกำลังซื้อลดลง

3. บริษัทได้ขายที่ดินที่พัทยา จำนวน 1 แปลง เพื่อมาช่วยค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการ ZIRE WONGAMAT ใช่หรือไม่

นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การขายหรือไม่ขายที่ดินนั้นขึ้นอยู่กับภาวะตลาดหากตลาดดี บริษัทอาจจะไม่ขายที่ดินแปลงดังกล่าวก็ได้

นายพินิต ศิลป์ชัยสุขสวัสดิ์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 3,500,000 หุ้น ได้สอบถามประธานฯว่า การที่บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อไปดูแลแต่ละโครงการ จะมีผลดีกับบริษัทและผู้ถือหุ้นอย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า ก่อนหน้านี้บริษัทประสบปัญหาเรื่องการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท กล่าวคือ สัดส่วนของผู้ถือหุ้นไทยไม่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของผู้ถือหุ้นต่างชาติ ทำให้การขายโครงการสามารถทำได้วิถึเดียวคือ การลงทุนในบริษัทย่อย โดยแต่เดิมผู้ถือหุ้นใหญ่ของ

บริษัท คือ IFA จะเป็นผู้เข้ามาลงทุนร่วมกับบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าว แต่ในปัจจุบันบริษัทได้เปลี่ยนวิธีการลงทุนในแต่ละโครงการใหม่แล้ว โดยบริษัท IFA จะมาลงทุนที่บริษัทเพียงบริษัทเดียว เว้นแต่ มีผู้ร่วมทุนรายใหม่ที่เป็นบุคคลที่สาม (ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆกับบริษัท) ต้องการมาร่วมทุน บริษัทจึงจะจัดตั้งบริษัทย่อยขึ้น เพื่อดำเนินการร่วมกันสำหรับโครงการนั้นๆ เท่านั้น โดยหากมีการร่วมทุนกันดังกล่าว บริษัทจะต้องเป็นผู้บริหารจัดการและดำเนินการก่อสร้างโครงการเองทั้งหมด ซึ่งบริษัทจะพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นในการลงทุนในแต่ละครั้ง

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบ 319,643,796 เสียง และงดออกเสียง 5,950,000 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 98.17 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้ใดคัดค้าน ทั้งนี้ไม่รวมหุ้นของ IFA จำนวน 1,335,127,851 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2553) ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนี้ และ ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และพิจารณาและอนุมัติรายงานประจำปีของคณะกรรมการ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และอนุมัติรายงานประจำปีของคณะกรรมการ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ปรากฏรายละเอียดตามรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ทั้งนี้ ประธานฯ ยังได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้สรุปผลการดำเนินงานของบริษัท ดังนี้

ในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากโครงการต่าง ๆ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะไฮทส์ ภูเก็ต โครงการนอร์ทพ้อยท์ โครงการเดอะลีโอพท์ เย็นอากาศ และโครงการเดอะริเวอร์ รวมทั้งสิ้น 3,471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วประมาณเกือบ 400 ล้านบาท โดยในปี 2552 บริษัทมีรายได้ประมาณ 3,099 ล้านบาท โดยในปี 2553 บริษัทมีกำไรขั้นต้นหรือ GROSS MARGIN อยู่ที่ประมาณร้อยละ 33 (ในขณะที่ปีที่แล้วอยู่ที่ประมาณร้อยละ 26) มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 337 ล้านบาทและมีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท ในขณะที่ปีที่แล้วบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 271 ล้านบาท โดยในปี 2553 นี้บริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลงจากประมาณ 850 ล้านบาทในปี 2552 เหลือประมาณ 671 ล้านบาทในปี 2553 หรือลดลงประมาณร้อยละ 21

นอกจากนี้ คุณกิตติ ยังได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า สภาวิชาชีพนักบัญชีได้เปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากเดิมคือตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จหรือ PERCENTAGE OF WORK COMPLETION เป็นการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์หรือเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนไปยังผู้ซื้อแล้วเท่านั้น ซึ่งจะส่งผลกับการรับรู้รายได้ในงบการเงินของบริษัท ในปี 2554 นี้

นอกจากนี้ นายกิตติ ได้สรุปถึงประมาณการรายได้ของบริษัทโดยหากนับจากยอดขายปัจจุบันของบริษัทและบริษัทสามารถโอนโครงการได้ตามกำหนดบริษัทจะมีรายได้ดังนี้

Million Baht	2011	2012	2013	2014
Projects:				
The Heights	57			
Northpoint	679			
The River		9,953		
185 Rajdamri			2,914	
Zire Wongamat				579
Estimate revenue based on Sold units	736	9,953	2,914	579

และหากบริษัทสามารถขายโครงการที่เหลือได้ตามระยะเวลาที่กำหนดและสามารถโอนให้กับลูกค้าได้ตามที่กำหนดบริษัทจะมีรายได้ดังนี้

Million Baht	2011	2012	2013	2014
Projects:				
The Heights				
Sold units	57			
Unsold units	40			
Northpoint				
Sold units	679			
Unsold units	1,430			
The River				
Sold units		9,953		
Unsold units		3,330	1,667	
185 Rajdamri				
Sold units			2,914	
Unsold units			668,6	
Zire Wongamat				
Sold units				579
Unsold units				2,221
Estimate revenue based on Sold units	2,206	13,283	11,267	2,800

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯว่า ตามที่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดดังกล่าวนั้น ในปี 2554 บริษัทต้องโอนกลับรายได้ที่รับรู้ในปี 2553 ไปแล้วสำหรับโครงการ เดอะริเวอร์ กลับมาหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัทต้องโอนรายได้ที่รับรู้ไปแล้วในปี 2553 กลับมา โดยการกลับรายการการรับรู้รายได้นั้นจะแสดงอยู่ในส่วนของกำไรสะสม ซึ่งจะไม่กระทบต่อกำไรขาดทุนในปี 2554 ของบริษัท

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า ในปี 2554 นี้ ถ้ามีการโอนการรับรู้รายได้ของปี 2553 ตามมาตรฐานทางบัญชีใหม่กลับมาแล้วนั้น บริษัทจะมีผลขาดทุนสะสมจำนวนเท่าใด ค่าใช้จ่ายในการขายโครงการเดอะริเวอร์ จะถูกโอนกลับมาด้วยหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า หากมีการโอนการรับรู้รายได้ของปี 2553 ตามมาตรฐานทางบัญชีใหม่กลับมาแล้วนั้น บริษัทจะมีผลขาดทุนสะสมจำนวนประมาณ 1,600 ล้านบาท สำหรับค่าใช้จ่าย ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า ค่าใช้จ่ายที่ได้มีการลงบัญชีไว้แล้ว ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าโฆษณา ค่าโปรโมชั่นต่าง ๆ จะไม่มีการโอนกลับเนื่องจากตามมาตรฐานทางบัญชีแล้วบริษัทไม่สามารถทำได้

ผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งได้สอบถามประธานฯ ว่า โครงการ 185 ราชดำริ ที่บริษัทกำหนดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2013 นั้น ขณะนี้บริษัทได้เริ่มการก่อสร้างแล้วหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการ 185 ราชดำริ แล้ว

นายศักดิ์ ตั้งศักดิ์สถิตย์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 108 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. บริษัทมีนโยบายการใช้จ่ายค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เป็นสัดส่วนอย่างไรเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ของบริษัท

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า บริษัทมีนโยบายการใช้จ่ายค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ของรายได้ซึ่งใกล้เคียงกับมาตรฐานในอุตสาหกรรมเดียวกัน

2. บริษัทมีต้นทุนในเงินกู้ยืมของ IFA หรือไม่ หากมีเป็นจำนวนเท่าใด และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมโดยเฉลี่ยของบริษัทเป็นจำนวนเท่าใด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า ขณะนี้บริษัทไม่มีหนี้เงินกู้ยืมจาก IFA แล้ว เนื่องจากบริษัทได้ชำระหนี้ทั้งหมดคืนไปยัง IFA เรียบร้อยแล้ว

สำหรับดอกเบี้ยโดยเฉลี่ยนั้น เดิมบริษัทมีต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยสูงกว่า MLR แต่หลังจากที่บริษัทได้ REFINANCE โครงการเดอะริเวอร์ ทำให้ต้นทุนดอกเบี้ยโดยเฉลี่ยของบริษัทต่ำลงอยู่ที่ต่ำกว่า MLR

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯว่า บริษัทมีกำไรในแต่ละโครงการจำนวนเท่าใดและกำไรดังกล่าวหากเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมเป็นอย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า โครงการของบริษัทในแต่ละโครงการส่วนใหญ่บริษัทจะมีกำไรขั้นต้นที่ยังไม่ได้หักค่าใช้จ่ายต่างๆและภาวณอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30-40 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯว่า บริษัทมีนโยบายให้ลูกค้าที่มาซื้อโครงการวางเงินดาวน์เป็นจำนวนเท่าใด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า การกำหนดจำนวนเงินดาวน์ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการซึ่งตั้งอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 25 ถึงร้อยละ 40 สำหรับโครงการ 185 ราชดำริ และโครงการเดอะริเวอร์ บริษัทมีนโยบายให้วางเงินดาวน์ร้อยละ 40 ของราคาซื้อขาย อย่างไรก็ตาม การกำหนดจำนวนเงินดาวน์แต่ละโครงการจะแบ่งเป็นช่วงๆ ซึ่งมีอัตราไม่เท่ากัน เช่น ในโครงการเดอะริเวอร์ ขณะที่โครงการใกล้จะก่อสร้างเสร็จ และกลุ่มลูกค้าชาวไทย ซึ่งมักจะกู้ยืมเงินจากธนาคารเพื่อมาซื้อบริษัทอาจกำหนดให้วางเงินดาวน์เพียงร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย สำหรับโครงการ ZIRE WONGAMAT บริษัทกำหนดให้ลูกค้าวางเงินดาวน์ร้อยละ 25 ของราคาซื้อขาย เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทย ซึ่งมักจะกู้ยืมเงินจากธนาคารเพื่อมาชำระหนี้ส่วนที่เหลือเช่นกัน

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯว่า หากบริษัทมีนโยบายทางบัญชีดังเช่นปัจจุบัน การรับรู้รายได้ของบริษัทจะไม่สม่ำเสมอ ซึ่งจะทำให้กระทบถึงการได้รับเงินปันผลของผู้ลงทุนหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า ปี 2554 นี้บริษัทคงได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชีดังกล่าว แต่สำหรับอีก 2-3 ปีข้างหน้า บริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่สม่ำเสมอ เนื่องจากบริษัทมีโครงการที่ขายไปแล้วและอยู่ระหว่างการขาย ประกอบบริษัทมีแผนงานที่จะเปิดโครงการใหม่ซึ่งเป็นโครงการขนาดกลางมากขึ้น เพื่อให้บริษัทสามารถส่งมอบโครงการได้เร็วขึ้น และเพื่อให้บริษัทมีรายได้ที่สม่ำเสมออย่างต่อเนื่อง

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯว่า เงินกู้ยืมระยะยาวที่คงค้างอยู่ของบริษัทคือเงินกู้ยืมระยะยาวของโครงการใดบ้าง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า เงินกู้ยืมระยะยาวที่ค้างอยู่ของบริษัทคือ เงินกู้ยืมระยะยาวของโครงการเดอะริเวอร์ โครงการ 185 ราชดำริและโครงการ ZIRE WONGAMAT

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และอนุมัติรายงานประจำปีของคณะกรรมการ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ตามที่เสนอข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง 1,660,721,647 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง

วาระที่ 4 พิจารณาและอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว รายละเอียดปรากฏตามงบการเงินของบริษัทในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯว่า บริษัทมีเหตุผลอย่างไรในการขายที่ดินบริเวณเพลินจิต และบริษัทขาดทุนจากการขายที่ดินดังกล่าวหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายอุแบร์ โรมาวี แบร์ตริอง วิศวกร กรรมการบริหาร และกรรมการผู้อำนวยการ เป็นผู้ชี้แจงโดยนายอุแบร์ชี้แจงว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวบริษัทไม่ใช่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้ตัดสินใจที่จะขายที่ดินดังกล่าวไป ซึ่งบริษัทเห็นว่าการขายที่ดินดังกล่าวเหมาะสมแล้ว เนื่องจากบริษัทพิจารณาจากภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น ประกอบกับโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่ขนาดใหญ่มาก จึงเห็นควรว่าบริษัทควรจะนำเงินมาพัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กกว่าจึงจะเหมาะสมมากกว่า

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ด้วยคะแนนเสียง 1,660,721,647 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง

วาระที่ 5 พิจารณาและอนุมัติการงดจัดสรรเงินกำไร เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการงดจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (ตามงบการเงินของบริษัทหรืองบเดี่ยว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว) ที่ผ่านมามีบริษัทมีผลขาดทุนสะสม(ยังไม่ได้จัดสรร)ทั้งสิ้นจำนวน 347,264,186 บาท จึงทำให้บริษัทไม่สามารถจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นได้ในปีนี้ ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท กำหนดให้บริษัทจ่ายเงินปันผลในรูปของเงินสดไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้และสำรองตามกฎหมาย เมื่อบริษัทมีกำไร และไม่มีผลขาดทุนสะสม

ประธานฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการงดจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการงดจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการงดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง 1,660,721,647 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรือดออกเสียง

วาระที่ 6 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2554

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดว่าในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง กรรมการคิดเป็นจำนวนหนึ่งในสาม หรือจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามจะต้องออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ต้องออกในปีแรก และปีที่สอง ภายหลังจากการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ให้ใช้วิธีจับสลาก ส่วนปีต่อจากนั้นให้กรรมการคนที่ยังอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดจะต้องออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2554 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นายกิตติ คชนันท์
2. นายจิรวุฒิ คุวานันท์
3. นายเบ็ญแอส อัลวาเรซ

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ต้องออกตามวาระดังมีรายชื่อดังกล่าวข้างต้น กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง นอกจากนี้ ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2554 ในวงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท โดย

ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2554 ให้แก่กรรมการตามความเหมาะสมต่อไป

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์

1. แต่งตั้ง นายกิตติ คชนันท์ เป็นกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง 1,660,721,647 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง
2. แต่งตั้ง นายจิรฤทธิ ภูวานันท์ เป็นกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง 1,660,721,647 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง
3. แต่งตั้ง นายเป็ยเรศ อัครวเรศ เป็นกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง 1,660,721,647 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง
4. กำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2554 ในวงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง 1,660,721,647 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียงและกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการจัดสรรค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2554 ให้แก่กรรมการตามความเหมาะสมต่อไป

วาระที่ 7 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2554

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรา 120 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีทุกปี โดยการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีดังกล่าวสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมได้

นอกจากนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 39/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 20) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 11/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ กำหนดให้บริษัทจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี (Auditor rotation) หากผู้สอบบัญชีดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่มาแล้ว 5 รอบปีบัญชีติดต่อกันโดยการ

หมุนเวียนไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนบริษัทผู้สอบบัญชีแห่งใหม่ บริษัทสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายอื่นๆ ในสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้นแทนผู้สอบบัญชีรายเดิมได้

คณะกรรมการตรวจสอบจึงเห็นสมควรอนุมัติการแต่งตั้งนายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3315 และ/หรือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 และ/หรือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3844 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2554 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,250,000 บาท

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอข้างต้นไม่มีความสัมพันธ์และไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัท ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด

ประธานฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้ง นายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3315 และ/หรือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 และ/หรือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3844 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2554 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,250,000 บาท

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการแต่งตั้ง นายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3315 และ/หรือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 และ/หรือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3844 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2554 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,250,000 บาท ด้วยคะแนนเสียง 1,660,721,647 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของคะแนนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม) โดยไม่มีผู้คัดค้านหรือดออกเสียง

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯว่า ปริมาณความต้องการคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในปัจจุบันเป็นอย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตร็อง วีริออท กรรมการ กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้อำนวยการ และนายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการ กรรมการบริหาร และผู้อำนวยการฝ่าย บริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยชี้แจงว่า สำหรับตลาดคอนโดมิเนียมมีมุมมองที่เป็นบวกจาก หลายๆท่าน ซึ่งรวมถึงบริษัทซึ่งคิดว่าปริมาณของคอนโดมิเนียมยังไม่ล้นตลาด และยังมีความต้องการ ชื่อหรือ DEMAND อยู่อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยมี 2 เหตุผลหรือปัจจัยหลักดังนี้ ซึ่งปัจจัยแรก

ได้แก่ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรหนุ่มสาวที่อยู่ในวัยทำงานที่ได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยจากการสำรวจความคิดเห็นของผู้บริโภคในบ้านและคอนโด 2-3 ครั้งที่ผ่านมาพบว่า ความต้องการของผู้บริโภคเปลี่ยนไปโดยเมื่อ 2-3 ปีที่แล้วหากทำการสำรวจผู้บริโภคว่าต้องการที่อยู่อาศัยประเภทใด คำตอบที่ได้คือผู้บริโภคมองมีความต้องการซื้อบ้านเป็นอันดับหนึ่ง แต่ปัจจุบันคำตอบได้เปลี่ยน โดยผู้บริโภคต้องการซื้อคอนโดมิเนียมมาเป็นอันดับหนึ่ง ประกอบกับการสำรวจหรือสอบถามถึงความต้องการของนักศึกษาหรือคนรุ่นใหม่พบว่าปัจจัยที่ 5 ที่จำเป็นต้องซื้อในปัจจุบันคือ คอนโดมิเนียมซึ่งต่างไปจากเดิมที่เป็นรถยนต์

ประการที่สองก็คือสภาพคล่องของสถาบันการเงินซึ่งมีอยู่มาก ซึ่งปัจจุบันมีการแข่งขันการปล่อยกู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงคอนโดมิเนียมเป็นอย่างมาก

ในส่วนของตลาดของโรมอน แลนด์ ซึ่งเป็นที่ทราบว่าเป็นสินค้าหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทอยู่ในตลาดระดับบนซึ่งมีสินค้าและคู่แข่งไม่มากนัก ในขณะที่ผู้ประกอบการบางรายยังคงจับตลาดในระดับล่างถึงระดับกลางซึ่งยังมีการแข่งขันสูง

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ ว่า บริษัทมีแผนการสำหรับการขายโครงการอย่างไร สำหรับโครงการนอร์ทพ้อยท์ ซึ่งก่อสร้างเสร็จมานานแล้วแต่ยังไม่สามารถขายได้ทั้งหมดนั้น บริษัทมีนโยบายอย่างไรที่จะทำให้บริษัทสามารถขายโครงการได้ทั้งหมด

นายรณชัย เอกอุดมรัตน์ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 4,203,516 หุ้น ได้สอบถามประธานฯ เพิ่มเติมว่า ตามที่มาตรฐานทางบัญชีเปลี่ยนวิธีการรับรู้รายได้เป็นเมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จและโอนไปยังลูกค้าได้แล้วนั้น บริษัทจะมั่นใจได้อย่างไรว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จได้ตามกำหนดและทำให้ผู้ซื้อสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามเวลาที่กำหนดได้ด้วย

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตรีง วิริออก กรรมการ กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้อำนวยการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายอุแบร์ชี้แจงว่า การขายโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระยะ กล่าวคือ การขายโครงการระหว่างการก่อสร้าง ลูกค้าจะพิจารณาซื้อห้องชุดจากแบบแปลนที่บริษัทนำเสนอ แต่เมื่อโครงการสร้างเสร็จแล้ว บริษัทจะเน้นขายไปยังผู้ต้องการที่พักอาศัยโดยตรง สำหรับโครงการ นอร์ทพ้อยท์ บริษัทเห็นว่ายังไม่มีคามจำเป็นจะต้องรีบขายเนื่องจากบริษัทมีรายได้จากโครงการเกินจุดคุ้มทุนไปแล้ว และบริษัทก็ไม่มียุทธศาสตร์ราคาสูงมากฯ เพื่อให้ขายโครงการให้หมดเนื่องจากจะทำให้กระทบถึงแบรนด์ของบริษัท บริษัทมองว่าในระยะยาวโครงการในพืที่ยังมีความต้องการของผู้บริโภคในปริมาณที่สูงอยู่ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะขายโครงการทั้งหมดได้ภายในเดือนมิถุนายน 2555 นี้ สำหรับนโยบายการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทมีนโยบายให้ลูกค้าวางเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 40 ของราคาซื้อขาย ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำในการที่ลูกค้าจะไม่โอนกรรมสิทธิ์

ผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งได้สอบถามประธานฯ ดังนี้

1. ผลตอบรับที่บริษัทได้จากการโฆษณาโครงการราชดำริ 185 เป็นอย่างไรบ้าง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตริอง วิริออต กรรมการ กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้อำนวยการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายอุแบร์ชี้แจงว่า การโฆษณาและส่งเสริมการขาย โครงการราชดำริ 185 ของบริษัทได้รับผลตอบรับที่ดี ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทขายห้องชุดได้มากกว่า 1 ใน 3 ของโครงการ ปัจจุบันมีห้องชุดที่ขายได้แล้วกว่าร้อยละ 30 ของทั้งโครงการ บริษัทยังมีเวลาอีกประมาณ 36 เดือนเพื่อขายห้องชุดในส่วนที่เหลือ

2. หากเกิดมีเหตุการณ์ไม่สงบทางการเมืองในอนาคตอีก ทำให้โครงการราชดำริ 185 ซึ่งตั้งอยู่ตรงพื้นที่เสี่ยงไม่สามารถเดินหน้าโครงการได้จะมีผลกระทบต่อบริษัทและลูกค้าของบริษัทอย่างไรบ้าง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตริอง วิริออต กรรมการ กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้อำนวยการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายอุแบร์ชี้แจงว่า เหตุการณ์ไม่สงบทางการเมืองเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดการณ์ล่วงหน้าได้ ซึ่งบริษัทก็ไม่อยากให้เกิดขึ้นแต่หากเกิดขึ้นบริษัทก็จะดูแลให้ดีที่สุด และเชื่อว่ารัฐบาลคงมีมาตรการดูแลความปลอดภัยที่ดีขึ้นจากการประสบการณ์การดูแลเหตุการณ์ความไม่สงบครั้งที่ผ่านมา

ผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งได้สอบถามประธานฯ ว่า บริษัทมีนโยบายที่จะทำโครงการโรงแรม หรือขยายธุรกิจไปด้านอื่นๆ บ้างหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายอุแบร์ โรมารี แบร์ตริอง วิริออต กรรมการ กรรมการบริหาร และ กรรมการผู้อำนวยการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายอุแบร์ชี้แจงว่า บริษัทมีแผนที่จะทำธุรกิจให้หลากหลายมากยิ่งขึ้นเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงของบริษัทในเรื่องของรายได้ โดยการพัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นการพัฒนาเพื่อส่งเสริมหรือเกื้อหนุนโครงการของบริษัท แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับโอกาสและสถานการณ์ในขณะนั้นด้วย ปัจจุบันเราได้เริ่มดำเนินการโครงการเดอะวิว ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งบริเวณด้านหน้าโครงการเดอะ ริเวอร์ ซึ่งได้รับผลตอบรับเป็นอย่างดี บริษัทเริ่มโครงการตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ ขณะนี้มีผู้เช่าติดต่อขอเช่าแล้วประมาณร้อยละ 80 ของโครงการ ซึ่งหากบริษัทมีโอกาสที่จะทำโครงการอื่นๆ เพื่อส่งเสริมธุรกิจหลักของบริษัทได้บริษัทก็จะทำ

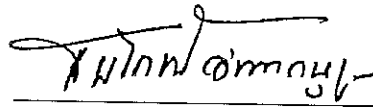
ผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งได้สอบถามประธานฯ ว่า จากงบดุลกำไรขาดทุนของบริษัท บริษัทมีผลขาดทุนประมาณ 400 กว่าล้าน ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการดัดหนี้สูญประมาณ 300 กว่าล้าน หนี้สูญดังกล่าวเกิดขึ้นจากอะไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและการจัดการ เป็นผู้ชี้แจง โดยนายกิตติชี้แจงว่า หนี้สูญดังกล่าวเกิดจากการขายที่ดินบริเวณเพลินจิต

ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา

ปิดประชุมเวลา 11.15 น.

ลงชื่อ



ประธานที่ประชุม

(นายสมโภชน์ อินทรานุกูล)