

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567

ของ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา และสถานที่

วันอังคารที่ 17 ธันวาคม 2567 เวลา 10.00 น. เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ณ ห้องประชุมของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่เลขที่ 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

องค์ประชุม

ณ เวลา 10.00 น. มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเอง จำนวน 1 ราย และมอบฉันทะ จำนวน 32 ราย รวมทั้งสิ้น 33 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 884,381,529 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,198,907,004 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 73.76 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุม ณ สถานที่ประชุม

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. ดร. วรพล ไสค์ดิยานุรักษ์ | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 2. นายพันธ์เทพ อาสนิทอง | รองประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 3. นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 4. นายมณฑิเยร ยิ่งดำนุ่น | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ |

คณะกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. นางสาวนันทา สิงสรเสริญ | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ |
| 2. นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์ | กรรมการ |
| 3. นางปริศนา ประหารข้าวศึก | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 6. นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง | กรรมการ และผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี |

(กรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม 10 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)

ผู้เข้าร่วมประชุม ณ สถานที่ประชุม

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. นางสาววีรวิฐิตา อักษรจิราวัฒน์ | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี |
| 2. นายเกียรติภูมิ บุญตาแสง | เลขานุการบริษัท |

ผู้เข้าร่วมประชุม

จากบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้แก่

1. คุณวรวุฒิ วัชสานนท์ กรรมการผู้จัดการ
2. คุณกชกร อัมพรกลิ่นแก้ว ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
3. นายศฤงษ์ ว่างาม
4. นางสาวอริสา บุญชื้อ
5. นางสาวภัทรียา ธนกิจอนันต์

และจากบริษัท ที่ปรึกษากฎหมาย ไวส์ อีควิตี้ จำกัด

1. นางสาวพัทธมน พิสิฐบัณฑิตทรัพย์ ที่ปรึกษากฎหมาย
2. นางสาววิศรา หาญชนบท ที่ปรึกษากฎหมาย

เริ่มการประชุม เวลา 10.00 น.

ดร. วรพล ไสค์คดียานุรักษ์ ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานที่ประชุม ("ประธานฯ") ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 และขอบคุณรวมถึงคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ทำให้ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ประจำปี 2567 บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้รับการประเมินอยู่ในระดับ ดีเลิศ แสดงให้เห็นว่าบริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

และกล่าวเสริมว่าบริษัทจะไม่หยุดพัฒนาในทุกมิติเพื่อผลการดำเนินงานที่ดียิ่งขึ้นกว่าเดิม และบริษัทจะมุ่งเน้นในการเป็นองค์กรแห่งความยั่งยืน โดยจะยึดแนวทางความยั่งยืน และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อไป

ทั้งนี้ การประชุมครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยผ่านระบบ Quidlab E-Meeting & Voting System ซึ่งบริษัทได้ปฏิบัติตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 หลังจากนั้น ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายเกียรติภูมิ บุญตาแสง เป็นผู้ดำเนินการประชุม

การออกเสียงลงคะแนน

- ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยนับ 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง
- สำหรับผู้ถือหุ้นที่ประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ก และ แบบ ข ต้องลงคะแนนเสียงเพียงอย่างเดียวอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง
- ในการนับคะแนนเสียงของบริษัทจะใช้วิธีหักคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น และส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย
- วาระที่ 1 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน

- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้ารับโอนสิทธิการเช่าเหมาสิ่งปลูกสร้าง จากนายชวริศรัฐ สิงสรเสริญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
 - วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
 - วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการออก และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
- โดยผู้ดำเนินการประชุมจะแจ้งผลการออกเสียงลงคะแนนต่อที่ประชุมเมื่อมีการนับคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ เสร็จสิ้น
- ผู้ถือหุ้นจะต้องอยู่ในวาระการประชุมดังกล่าวจนจบวาระ และจะต้องลงมติในแต่ละวาระก่อนที่จะมีการปิดให้ลงมติในวาระนั้น โดยระบบจะเปิดให้ลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นออกจากการประชุม (log-out) ก่อนที่จะปิดการลงมติในวาระใด ๆ ผู้ถือหุ้นจะไม่ถูกนับเป็นองค์ประชุมในวาระดังกล่าว และคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นจะไม่ถูกนำมานับคะแนนในวาระนั้น อย่างไรก็ตาม การออกจากการประชุม (log-out) ในวาระใดวาระหนึ่งไม่ตัดสิทธิของผู้ถือหุ้น/ผู้รับมอบฉันทะในการกลับเข้าร่วมประชุม หรือลงมติในวาระต่อไป

หลักเกณฑ์การถามคำถาม

สำหรับหลักเกณฑ์การถามคำถาม ก่อนลงมติในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม

หากผู้ถือหุ้นต้องการถามคำถาม ให้พิมพ์คำถามที่ช่องเปิดรับคำถามในระบบ Quidlab E-Meeting & Voting System แล้วกดที่ปุ่มส่งคำถาม

ในกรณีที่คำถามถูกส่งเข้ามาในระบบเป็นจำนวนมาก บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม และหากมีคำถามใดที่ไม่สามารถตอบได้ในระหว่างการประชุมเนื่องจากมีเวลาที่จำกัด บริษัทจะพิจารณารวบรวมตอบและเปิดเผยในรายงานการประชุมหรือผ่านเว็บไซต์ของบริษัทต่อไป

กรณีผู้ถือหุ้นประสบปัญหาการเข้าระบบประชุมระบบการออกเสียงลงคะแนนกรุณาปฏิบัติตามข้อปฏิบัติสำหรับการประชุมตามข้อกำหนดที่บริษัทได้แจ้งให้ทราบ หรือติดต่อเจ้าหน้าที่ที่หมายเลข 1306 กด 0

นอกจากนี้ เพื่อการปฏิบัติตามแนวทางที่ดีในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงในการประชุม จึงเห็นควรจัดให้มีผู้กำกับการประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นกลางเพื่อตรวจสอบการลงคะแนนเสียงให้เป็นไปอย่างโปร่งใส จึงขอเชิญ นายปวิศร รัตนทวิชัย ที่ปรึกษาทางกฎหมาย จากบริษัท เคเอสพี ลีทอลล์ ไซลูชั่นส์ จำกัด ทำหน้าที่ดูแลการนับคะแนนเสียงและดูแลการประชุมผู้ถือหุ้นให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท

จากนั้น ประธานฯ ได้กล่าวเปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ของบริษัท และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมต่าง ๆ ที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ของบริษัท ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2567

ผู้ดำเนินการประชุม รายงานต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นร่วมกันพิจารณารับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2567 บริษัทได้จัดทำและนำเสนอรายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกรายพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าได้มีการบันทึกรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2567 ไว้อย่างถูกต้องตามมติของที่ประชุม จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบรายงานการประชุมดังกล่าว

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ที่ประชุมแสดงความคิดเห็นและซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้อง วาระ ใดก็ได้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามคำถาม จึงขอให้ที่ประชุมรับทราบเรื่องที่เสนอ

มติที่ประชุม เนื่องจากเป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้ารับโอนสิทธิการเช่าเหนือสิ่งปลูกสร้าง จากนายชวรงค์ สິงสรรเสริญ ซึ่งเช่าเข้าเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประธานฯ มอบหมายให้ นายมณฑิร ยิ่งดำเนิน กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ เป็นผู้รายงานวาระนี้ต่อที่ประชุม

นายมณฑิร ยิ่งดำเนิน ได้รายงานต่อที่ประชุมโดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 แผนกลยุทธ์ในการพัฒนาธุรกิจ

ปัจจุบันธุรกิจพื้นที่เช่าของบริษัท มีอยู่ประมาณ 16,740 ตารางเมตร จากเดิมในปี 2563 มีเพียง 1,650 ตารางเมตร และคาดว่าจะภายในปี 2569 จะมีเพิ่มมากขึ้นถึง 23,420 ตารางเมตร ซึ่งจากการดำเนินกิจการ บริษัทพบข้อจำกัดและจุดที่ต้องพัฒนาในธุรกิจพื้นที่เช่า ดังนี้

1. บริษัทยังขาดเครือข่ายพันธมิตร ร้านค้า ผู้เช่า ในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกและพื้นที่ให้เช่า
2. บุคลากรของบริษัท ยังขาดประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจค้าปลีกและพื้นที่เช่า
3. ปัจจุบันบริษัทมีการพึ่งพิงรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นส่วนมาก ทำให้รายได้มีความผันผวน จึงมีการปรับกลยุทธ์กระจายความเสี่ยงการสร้างแหล่งรายได้ที่มีลักษณะเป็นรายได้ประจำและต่อเนื่อง

ต่อมาได้รายงานถึงรายละเอียดเบื้องต้น ของโครงการ The Forum Plaza ที่ต้องการรับโอนสิทธิการเช่า จากนายชวรงค์ สິงสรรเสริญ ดังนี้

ส่วนที่ 2 วิเคราะห์โอกาสและความเสี่ยงในการพัฒนาธุรกิจโครงการ The Forum Plaza

Project name	The Forum Plaza
Project type	ศูนย์การค้า (สิทธิการเช่าระยะยาว 25ปี ปี2026-2050)
Location	เลขที่ 870/52 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปลาสร้อย (บ้านสวน) อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
Project Area	7 ไร่
Project Building	1 อาคาร 5 ชั้น 148 Unit
GFA	35,325.0 ตารางเมตร
NLA	14,257.4 ตารางเมตร

SWOT โครงการ The Forum Plaza			
Strengths	Weaknesses	Opportunities	Threats
<p>-อยู่ในแหล่งชุมชน สถานศึกษา ศูนย์ราชการ โรงพยาบาล โดยรอบ บริเวณ 3 กม. มีนักเรียน นักศึกษากว่าหมื่นคน</p> <p>-ทำเลติดถนนสุขุมวิท</p> <p>-ห้างForumมีชื่อเสียงเก่าแก่มากอย่างยาวนาน</p> <p>-แบรนด์SAมีชื่อเสียงยาวนานในฐานะ Developer</p>	<p>-หน้ากว้างที่ดินฝั่งทางเข้ากว้าง 20 เมตร ซึ่งศูนย์การค้าควรจะมี ความกว้างประมาณ 70 เมตรขึ้นไป</p> <p>-ทำเลในปัจจุบันไม่ใช่เส้นทางหลักของการเดินทางท่องเที่ยว จำนวนคนเดินทางยังไม่มากในปัจจุบัน</p>	<p>-อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐในการพัฒนาอุตสาหกรรม</p> <p>-มีโครงการทั้ง อสังหาริมทรัพย์และบริการ</p> <p>เกิดขึ้นใหม่ในบริเวณรอบเพิ่มขึ้นทำให้เห็นว่าพื้นที่มีการพัฒนาต่อเนื่อง</p>	<p>-ศูนย์การค้าคู่แข่งที่มีชื่อเสียงอยู่เดิมและที่เกิดขึ้นใหม่ในอนาคตทำให้ลูกค้ามีทางเลือก เข้าใช้บริการและผู้เช่าสามารถเลือกเช่าอยู่ใน ศูนย์การค้าคู่แข่งอื่นๆ</p> <p>-สภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว</p> <p>-ภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์ อุทกภัยเช่น โรคระบาด</p>

โอกาสของบริษัท	
ด้านการเงินและการลงทุน	ความเสี่ยงในการลงทุนน้อย เนื่องจากโครงการมีการพัฒนามาบางส่วน และเป็นที่รู้จักของคนในพื้นที่ โดยพัฒนาไม่เกิน 1 ปี จะสามารถเปิดโครงการรับรู้รายได้ ลดระยะเวลาและเงินลงทุน เมื่อเทียบกับการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการใหม่
ด้านความร่วมมือและพันธมิตร	โอกาสในการร่วมมือกับผู้เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรม: ศึกษาข้อมูลในด้านการพัฒนาบริหาร ศูนย์การค้า

ด้านกลยุทธ์ของบริษัท	การขยายธุรกิจพื้นที่เช่าและต่อยอดการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าในอนาคต
ด้านพัฒนาทักษะบุคลากร	พัฒนาบุคลากรของบริษัท ให้มีความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจค้าปลีกและพื้นที่เช่ามากขึ้น

ความเสี่ยงของบริษัท		
หัวข้อความเสี่ยง		แนวทางจัดการความเสี่ยง
ด้านการเงิน	เนื่องจากการลงทุนในระยะยาว กระแสเงินสดของโครงการอาจไม่เป็นไปตามแผน	เนื่องจากการลงทุนในระยะยาว ต้องดูกระแสเงินสดอย่างเข้มงวด
ด้านการตลาด	การแข่งขันกับศูนย์การค้าคู่แข่งในพื้นที่ ที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียงที่มากกว่า	เนื่องจากมีศูนย์การค้าคู่แข่งขนาดใหญ่ในพื้นที่ จึงปรับเปลี่ยนกลุ่มลูกค้าหลัก
ด้านเศรษฐกิจ	ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ สภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว, ภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์ฉุกเฉิน	ติดตามข่าวสารด้านเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมกลยุทธ์ในการจัดการ
ด้านการดำเนินการ	ความไม่ชำนาญในการบริหารศูนย์การค้า	จัดจ้างผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจศูนย์การค้าในการบริหารโครงการในช่วงแรก

ส่วนที่ 3 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน โครงการ The Forum Plaza

จากการวิเคราะห์ Assumption Forum Project คาดว่าในปีแรกที่เปิดกิจการ (2569) จะมี อัตราการเช่า (Occupancy Rate) อยู่ที่ 49% และเพิ่มขึ้นเป็น 62% ในปีที่สอง 70% ในปีที่สาม 72% ในปีสี่และเป็น 75% ตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไป จากรายละเอียดข้างต้น คาดว่าโครงการนี้จะมี อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return (IRR)) อยู่ที่ 11.35% และมีระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) 9 ปี รายละเอียดตามเอกสารประกอบวาระ

Building Detail	1	อาคาร	5	ชั้น
GFA	148	Units	35,352	ตารางเมตร
NLA	148	Units	14,257	ตารางเมตร
Car Park	385	Units	4,046	ตารางเมตร
Common Area			16,093	ตารางเมตร

Cost Assumptions	566.7	ล้านบาท
Building Cost	250	ล้านบาท
Right of Property	45	ล้านบาท
Construction Cost	249.7	ล้านบาท

Working Capital	22	ล้านบาท
-----------------	----	---------

Revenue Assump. (Avg.535.44)		
Shop	400-1,000	บาท/ตารางเมตร
Mini Shop	600-1,200	บาท/ตารางเมตร
Kiosk	1,000-	บาท/ตารางเมตร
	1,500	
Anchors	200-300	บาท/ตารางเมตร

		(ล้านบาท)	2569	2570	2571	2572	2573
P&L Projection		Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5
Occupancy Rate			49.00%	62.00%	70.00%	72.00%	75.00%
REVENUE			77.8	99.2	115.3	119.3	124.9
Revenue Rent Total			48.3	61.1	73.1	75.2	78.3
Other Revenue			29.5	38.1	42.2	44.1	46.6
COGS			24.1	27.9	30.6	31.8	33.4
Gross Profit			53.7	71.2	84.7	87.4	91.5
Gross Profit Margin			69%	72%	73%	73%	73%
SG&A			32.9	18.8	20.1	22.8	19.6
EBITDA			20.9	52.4	64.6	64.6	71.9
EBITDA Margin			27%	53%	56%	54%	58%
Depreciation & Amortization			22.7	23.7	24.0	24.0	24.3
EBIT			-1.8	28.8	40.5	40.6	47.7
Interest			-39.2	-40.5	-39.7	-38.8	-37.9
EBT			-41	-11.7	0.8	1.7	9.8
Net Profit			-41	-11.7	0.7	1.4	7.8
Net Profit Margin			-53%	-12%	1%	1%	6%
Cash flow Projection							
Total Cash Flow From Operation		-544.7	20.3	50.8	62.5	62.3	67.8
Net Project Cash Flow			-18.9	10.3	22.8	23.5	29.9
Project Investment	-566.7	-544.7	-22				

Key Project Financial Ratio				Operation key ratio	
Project Investment Cost	566.7	ล้านบาท	WACC	10%	
Project loan (Bank)	29.00%	164.6	ล้านบาท	NPV	67,631,607
Shareholder loan	71.00%	402.1	ล้านบาท	IRR	11.35%
				Payback Period (Operation)	9

ต่อมา คุณกชกร อัมพรกลิ่นแก้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) จากบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ได้รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ

ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ข้อเสียของการเข้าทำรายการ
การลงทุนในโครงการฯ จะช่วยให้บริษัทฯ มีรายได้ที่สม่ำเสมอและต่อเนื่อง	บริษัทฯ ต้องดำเนินการปรับปรุง/พัฒนาสินทรัพย์ที่ได้มา เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจห้างสรรพสินค้าได้
เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลาย ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ	บริษัทฯ มีภาระทางการเงินจากการเข้าทำรายการ
ช่วยให้บริษัทฯ สามารถขยายขอบเขตความเชี่ยวชาญของบุคลากรของบริษัทฯ เกี่ยวกับการบริหารธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และช่องทางในการทำการตลาดของบริษัทฯ รวมถึงการผสมผสานทรัพยากรของบริษัทฯ (Synergy)	บริษัทฯ อาจสูญเสียความสามารถในการก่อกำเนิดเพิ่มเติมในอนาคต
ทำเลที่ตั้งของโครงการฯ มีศักยภาพ	บริษัทฯ อาจเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการอื่น
ช่วยลดภาระด้านเงินลงทุน เมื่อเปรียบกับการเข้าไปประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้าโครงการอื่นที่ยังมิได้มีการก่อสร้าง หรือมีโครงสร้างพื้นฐานอยู่แล้ว	

ความเสี่ยงก่อนและหลังของการเข้าทำรายการ

ความเสี่ยงก่อนการเข้าทำรายการ	ความเสี่ยงหลังการเข้าทำรายการ
ความเสี่ยงของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ	ความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมสำหรับโครงการ
ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น	ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการพัฒนาโครงการฯ
	ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ยังไม่มีประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจห้างสรรพสินค้าเต็มรูปแบบ
	ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของโครงการฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง
	ความเสี่ยงจากที่ตั้งของโครงการฯ ซึ่งอยู่ในรัศมีการเดินทาง 5 กิโลเมตร จากห้างสรรพสินค้าคู่แข่ง
	ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ อาจได้รับชำระหนี้จากไฮบริด คิทเซ็น หรือบริษัทย่อยอื่นของบริษัทฯ เป็นระยะเวลานาน
	ความเสี่ยงจากการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารและใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้

สรุปมูลค่าของโครงการ The Forum

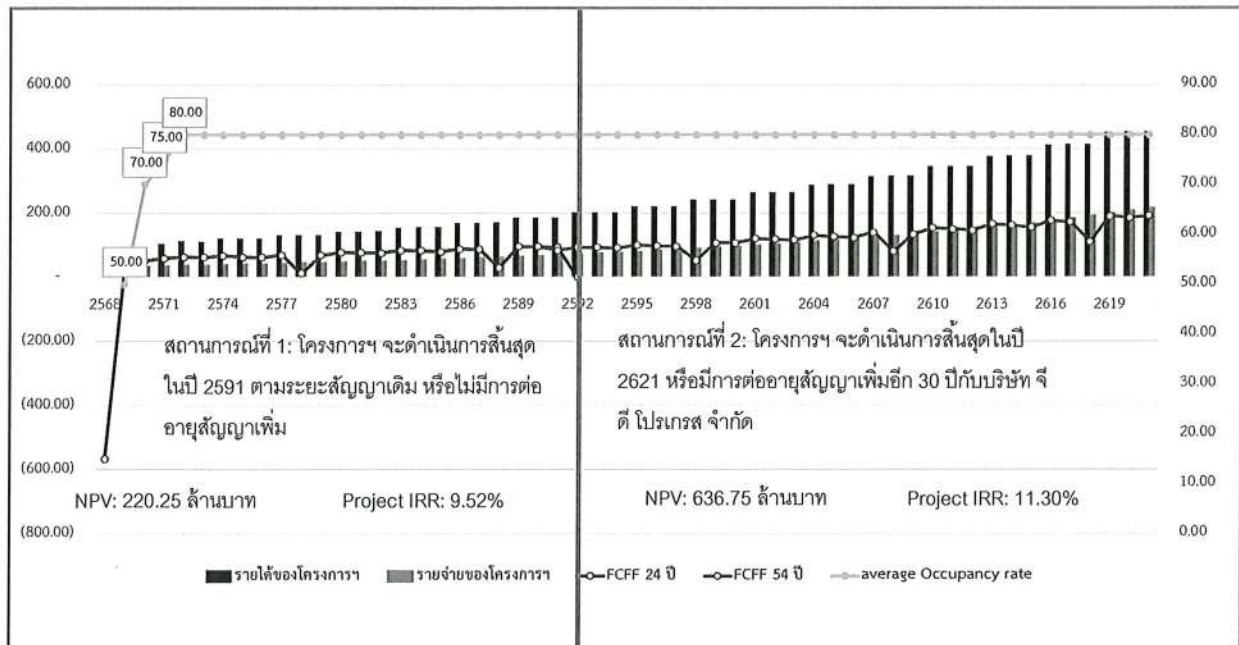
ราคาที่บริษัทเข้าทำรายการเข้าซื้อสิทธิการเช่าระยะยาว อยู่ที่ 295 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีพิจารณาที่เหมาะสม

วิธี	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)	กำไรส่วนต่างค่าเช่า (Profit Rent Method)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)		วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดสุทธิ	
	ประเมินโดย Advanced	ประเมินโดย Real Estate	ประเมินโดย Advanced	ประเมินโดย Real Estate	สถานการณ์ที่ 1 ประมาณการ 24 ปี	สถานการณ์ที่ 2 ประมาณการ 54 ปี
ล้านบาท	261.27	166.06	312.6	319.92	81.93 – 368.51	636.75

หมายเหตุ: Advanced บริษัท แอดวานซ์ แอปพรอซ์ จำกัด

Real Estate บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สรุปการประมาณการผลดำเนินงานโครงการ



ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

จากการเปรียบเทียบราคาเข้าทำรายการเข้าซื้อสิทธิการเช่าระยะยาว มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 295.00 ล้านบาท กับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ พบว่า ราคาเข้าทำรายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย โดยราคาเข้าทำรายการดังกล่าว มีมูลค่าต่ำกว่า 17.60 ล้านบาท และ 24.92 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 5.63 และ ร้อยละ 7.79 ของราคาเข้าทำรายการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ด้วยวิธีคำนวณจากรายได้ (Income Approach) ด้วยวิธี Discounted Cash Flow (DCF) และข้อมูลที่น่ามาเปรียบเทียบกับโครงการฯ มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการทำกำไร และแนวโน้มการเติบโต รวมทั้งมูลค่าของธุรกิจ หรือโครงการในอนาคต และในส่วนของข้อมูลที่น่ามาเปรียบเทียบกับโครงการฯ มีจำนวนที่เพียงพอ และมีลักษณะทางกายภาพที่ใกล้เคียงกับโครงการฯ

นอกจากนี้ จากวิเคราะห์ความอ่อนไหวของทั้งสองสถานการณ์ สามารถสรุปได้ว่า การประเมินมูลค่าของโครงการฯ ด้วยวิธี DCF มีความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการฯ เนื่องจาก มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value (NPV)) ของโครงการฯ ในทั้ง 2 สถานการณ์ มีค่ามากกว่าศูนย์ อีกทั้ง สำหรับ Project IRR ของทั้ง 2 สถานการณ์ มีค่าสูงกว่า Weighted Average Cost of Capital (WACC) ที่ร้อยละ 6 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการลงทุนมีความคุ้มค่า ดังนั้นโครงการฯ ดังกล่าวมีความเหมาะสมที่จะลงทุน

หลังจากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า สำหรับวาระนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงเหตุผล และข้อสังเกต ของการเข้าทำรายการแล้ว ซึ่งเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีการปรับปรุงแล้วเสร็จ (renovate) แล้วเสร็จประมาณร้อยละ 80 โดยคาดว่าจะดำเนินการ renovate แล้วเสร็จภายในปี 2569 และใช้งบประมาณไม่มาก ซึ่งหากมีการ renovate แล้วเสร็จ บริษัทจะสามารถเปิดให้บริการโดยทันที ซึ่งทำให้บริษัทจะสามารถ รับรู้รายได้โดยเร็ว เมื่อเปรียบเทียบกับลงทุนในโครงการใหม่ซึ่งมีความเสี่ยงจากการก่อสร้างล่าช้า รวมถึงต้องใช้งบประมาณในการก่อสร้างจำนวนที่มากกว่า นอกจากนี้ การดำเนินการโครงการห้างสรรพสินค้าดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มความชำนาญของบริษัทสำหรับดำเนินโครงการ mixed use ที่บริษัทมีแผนในการดำเนินการในอนาคต โดยจะเป็นการทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงเครือข่ายผู้ประกอบการธุรกิจ ในห้างสรรพสินค้า เช่น เครือข่าย supermarket ร้านอาหาร และร้านค้าต่างๆ ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับการดำเนินโครงการ mixed use ในอนาคต รวมทั้ง ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับโอกาสทางธุรกิจในอนาคต การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ จึงเห็นสมควรให้เสนอที่ประชุม ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการทำรายการรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ตามรายละเอียดข้างต้น

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ที่ประชุมแสดงความคิดเห็นและซักถามในประเด็นที่เกี่ยวกับวาระเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามคำถามจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติเรื่องที่เสนอ

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการเข้ารับโอนสิทธิการเช่าเนื้อที่ปลูกสร้าง จากนาย ขจรศิษฐ์ สิงสรเจริญ ซึ่งเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มีผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	386,775,757	99.9999726
ไม่เห็นด้วย	106	0.0000274
งดออกเสียง	0.00	0.00
	386,775,863	100.00

หมายเหตุ มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การลงมติในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย จำนวน 4 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 497,605,666 หุ้น

1. นายชวศิษฐ์ สิงสรเสริญ

2. นางสุนันทา สิงสรเสริญ

3. นางสาวณภัทร สิงสรเสริญ

4. นางรัชกร ธนเดชาวัฒน์

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

ผู้ดำเนินการประชุมรายงานต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทมีความประสงค์ที่จะเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 119,890,700 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,655,380,595 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,271,295 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อบุคคลในวงจำกัด จำนวนไม่เกิน 119,890,700 หุ้น

รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 11) ซึ่งได้นำส่งพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านแล้ว

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนข้างต้น บริษัทจะต้องดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้

"ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	1,775,271,295	บาท	(หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบห้าล้านสองแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยเก้าสิบบ้าบาท)
แบ่งออกเป็น	1,775,271,295	หุ้น	(หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบห้าล้านสองแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยเก้าสิบบ้าหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1.00	บาท	(หนึ่งบาท)
โดยแยกออกเป็น			

หุ้นสามัญ	1,775,271,295	หุ้น	(หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันสองร้อยเก้าสิบบ้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	-	หุ้น	(-หุ้น)"

หลังจากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า สำหรับวาระนี้ คณะกรรมการเห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 119,890,700 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,655,380,595 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,271,295 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 119,890,700 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน รวมทั้งเห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน ให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

ผู้ดำเนินการประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ปรากฏว่าไม่มีคำถามหรือความเห็นอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้อีก ผู้ดำเนินการประชุมจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติเรื่องที่เสนอ

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัททุกประการ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนี้

มีผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	884,381,423	99.999988
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	106	0.000012
	884,381,529	100.00

หมายเหตุ มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อบุคคลในวงจำกัด

ผู้ดำเนินการประชุมรายงานต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทมีความประสงค์ที่จะเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 119,890,700 หุ้น ตามรายละเอียดที่ระบุในวาระที่ 3 นั้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องพิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว โดยรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญมีดังต่อไปนี้

จำนวนหุ้นเพื่อจัดสรร จำนวนไม่เกิน 119,890,700 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2567 วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567)

วัตถุประสงค์ เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน")

ราคาเสนอขาย เสนอขายในราคาที่ไม่เข้าข่ายราคาต่ำ (Discount ไม่เกิน 10% ของราคาตลาดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 7 – 15 วัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement))

ระยะเวลาเสนอขาย เสนอขายแล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ

เงื่อนไขการห้ามขาย บริษัทจะเข้าทำสัญญาห้ามขายหุ้นกับผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายใต้ระยะเวลาและข้อตกลงที่จะกำหนดร่วมกันต่อไป

หลังจากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบ ว่า คณะกรรมการเห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 119,890,700 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2567 วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน")

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ข้างต้น จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยที่ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งวันกำหนดราคาดังกล่าวจะต้องย้อนหลังไม่เกิน 3 วันทำการก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเหตุอันควรเมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท คณะกรรมการอาจกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนร่วมได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดข้างต้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการขออนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศ ทจ. 72/2558”) (หมายเหตุ ราคาตลาดจะคำนวณโดยกำหนดทศนิยม 2 ตำแหน่ง ทั้งนี้ หากทศนิยมตำแหน่งที่ 3 มีค่าตั้งแต่ 5 ขึ้นไปจะปัดขึ้น)

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเข้าทำสัญญาห้ามขายหุ้นกับผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายใต้ระยะเวลาและข้อตกลงที่จะกำหนดร่วมกันต่อไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) รวมถึงพิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังกล่าวภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและให้มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้น ซึ่งอำนาจดังกล่าวรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

1. พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวทั้งจำนวนหรือเป็นคราว ๆ ไปได้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพิจารณากำหนดอัตราส่วนการจูงซื้อ สำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด กำหนดราคาเสนอขาย ระยะเวลาเสนอขาย วิธีการจัดสรรการชำระเงินค่าหุ้น เงื่อนไขและรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน
2. เข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกและเสนอขาย รวมทั้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อ การให้ข้อมูล การลงนาม การยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กระทรวงพาณิชย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น

อนึ่ง การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบมอบอำนาจทั่วไป ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 11)

ผู้ดำเนินการประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติมอีกหรือไม่ปรากฏว่าไม่มีคำถามหรือความเห็นอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ อีก ผู้ดำเนินการประชุมจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติเรื่องที่เสนอ

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการออก และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอมาทุกประการด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนี้

มีผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	884,381,423	99.999988
ไม่เห็นด้วย	106	0.000012
งดออกเสียง	0	0.00
	884,381,529	100.00

หมายเหตุ มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด มาตรา 105 วรรคสอง กำหนดให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมก็ได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามประเด็นอื่นใดเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่สละเวลามาร่วมประชุม และปิดประชุมในเวลา 10.59 น.

ลงชื่อ



ประธานที่ประชุม

(ดร. วรพล ไสค์ติยานุรักษ์)

ลงชื่อ



ผู้บันทึกการประชุม

(นายเกียรติภักดิ์ นุญตาแสง)