

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

วันพฤหัสบดีที่ 19 เมษายน 2561

ณ ห้องมณฑาทิพย์ 1 ชั้น 1 โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ

เลขที่ 155 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม จำนวน 7 ท่าน

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. นายพิพิธ พิชัยสรทัต | ประธานกรรมการ |
| 2. นายธวัช อังสุประเสริฐ | กรรมการ |
| 3. นายสัจจา เจนธรรมนุกูล | กรรมการ |
| 4. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา | กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ |
| 5. นายธวัชชัย ช่องคารากุล | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ/
ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน /
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 6. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและ
พิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 7. นางกฤษณา ศศะสมิต | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและ
พิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง |

ผู้เข้าร่วมการประชุม

- ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น)
- ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
- ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทรวมถึงผู้บริหารของสายงานบัญชีและการเงิน

เริ่มประชุมเวลา 10.30 น.

นายพิพิธ พิชัยสรทัต ประธานกรรมการ ในฐานะประธานที่ประชุม กล่าวเปิดประชุมและกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่มาเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 และแจ้งให้ทราบว่าปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 641,803,026 บาท และเป็นทุนชำระแล้วจำนวน 641,800,446 บาท มีจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจำนวน 641,800,446 หุ้น ขอรายงานจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาเข้าประชุมด้วยตนเองและมอบฉันทะรวม 173 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 462,172,211 หุ้น เท่ากับร้อยละ 72.0118 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งสิ้น ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 32. ที่กำหนดว่า “ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม”

ดังนั้น “การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ จึงมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของ บริษัทฯ” และกล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 โดยประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการผู้จัดการดำเนินการประชุม

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม กรรมการผู้จัดการได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เอกสารประกอบการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอระเบียบวาระการประชุม และชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการด้วย โดยเผยแพร่หลักเกณฑ์ให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงสิทธิ และวิธีการเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นการล่วงหน้าบนเว็บไซต์บริษัท ตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผลปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมและชื่อผู้ใดให้พิจารณา

บริษัทฯ ได้ทำการเผยแพร่ไว้ใน Website ของบริษัทฯ และแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2561 และได้แจ้งวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ข้อบังคับบริษัทข้อที่ 34 กำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือหรือรับมอบกันหามา โดยที่มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อจำนวนหนึ่งหุ้น ซึ่งในแต่ละวาระการประชุม ผู้ถือหุ้นจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ 3 ทางคือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นท่านใดมีส่วนได้เสีย เป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นรายนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

การนับคะแนนในแต่ละวาระจะเป็นดังนี้

วาระที่ 1, 3, 4, 5, และวาระที่ 7 จะถือเอาเสียงข้างมาก ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนเป็นมติของที่ประชุม

ส่วนวาระที่ 8 และ 9 จะถือเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง เป็นมติของที่ประชุม

ส่วนวาระที่ 6 จะถือเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง เป็นมติของที่ประชุม

ส่วนวาระที่ 2 นั้นเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ

ในการนับคะแนนในแต่ละวาระ บริษัทฯ จะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าประชุมล่าสุด ณ เวลาที่ลงคะแนนเป็นฐานในการคำนวณ โดยสำหรับท่านที่ไม่ประสงค์ที่จะคัดค้านหรืองดออกเสียง บริษัทจะถือว่าท่านมีมติเห็นชอบตามวาระที่เสนอ โดยท่านไม่ต้องลงคะแนนเสียงในบัตรลงคะแนน และหากไม่มีผู้ใดคัดค้านหรืองดออกเสียง บริษัทฯ จะสรุปวาระนั้นๆ ว่าผู้ถือหุ้นทุกท่านมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติตามที่เสนอ หากมีผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะคัดค้านหรืองดออกเสียง บริษัทฯ ขอให้ท่านที่ประสงค์จะคัดค้านหรืองดออกเสียง ลงคะแนนในบัตรลงคะแนนที่ได้แจกให้ในเวลาที่ลงทะเบียน โดยบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และ/หรืองดออกเสียงนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมหรือออกเสียงลงคะแนน เพื่อสรุปผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ

บริษัทฯ จะทำการแจ้งให้ที่ประชุมทราบผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยผลคะแนนเสียงที่นับได้ จะเป็นคะแนนเสียงที่รวมคะแนนเสียงตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะแล้ว ในกรณีที่ผู้ลงคะแนนคัดค้านหรือออกเสียงเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ อาจดำเนินวาระการประชุมถัดไปในระหว่างที่รอผลการนับคะแนน และจะแจ้งผลการนับคะแนนให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบทันทีที่การนับคะแนนแล้วเสร็จ

เมื่อแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนแล้ว กรรมการผู้จัดการเสนอให้ที่ประชุม พิจารณาระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1. รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560

กรรมการผู้จัดการ รายงานต่อที่ประชุมว่าภายหลังการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ประชุมเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2560 บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดเรียบร้อยแล้ว โดยมีสำเนารายงานการประชุมตามที่แนบหนังสือเชิญประชุมนี้ นอกจากนั้นบริษัทฯ ได้เผยแพร่ใน website ของบริษัทฯ แล้ว ตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2560 เป็นต้นไป โดยการฉบับที่รายงานการประชุมครั้งที่แล้ว คณะกรรมการฯ ได้ทำการตรวจสอบก่อนยื่นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเห็นว่าถูกต้องตามที่ประชุมได้มีมติไว้ทุกประการ

กรรมการผู้จัดการ ได้สอบถามผู้ถือหุ้นว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะสอบถามหรือเสนอให้แก้ไขรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 หรือไม่ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามหรือเสนอให้แก้ไขรายงานการประชุมดังกล่าว จึงขอเสนอให้ที่ประชุมได้โปรดพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 12 ราย จำนวน 43,864 หุ้น ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 185 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 462,216,075 หุ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2560 ตามที่เสนอ

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 1 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	462,216,075	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง		

วาระที่ 2. รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2560

กรรมการผู้จัดการ รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2560 ว่าจากแผนภูมิรายได้ที่นำเสนอ นั้น บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,211 ล้านบาท มีสัดส่วนรายได้จากโครงการทาวน์โฮมมากขึ้น สัดส่วนรายได้จาก คอนโดมิเนียมลดลง โอนกรรมสิทธิ์มากในปี 2558 จากนั้นจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์ ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 200 กว่ายูนิต ทราบกันดีว่าอุปทานคอนโดมิเนียมบริเวณรถไฟฟ้าสายสีม่วงมากเกินไป ทำให้ยอดขายโครงการช้า

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยจากลูกค้าถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคาร ภาพถัดมาแสดงกำไรสุทธิ 3 ปีย้อนหลัง ในปี 2559 กำไรสุทธิ 102 ล้านบาท เป็นกำไรจากรายได้พิเศษประมาณ 50 ล้านบาท (การรับรู้ทรัพย์สินที่เป็นอาคารเมื่อหมดสัญญา) ส่วนปี 2560 ไม่มีรายได้พิเศษที่มีมูลค่าสูง

สำหรับภาพรวมปี 2560 มี GDP เติบโตจากปี 2559 จากร้อยละ 3.3 เป็นร้อยละ 3.9 ซึ่งไม่ได้สูงเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศเพื่อนบ้าน ปัจจัยที่มีความสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์คือเรื่องของหนี้สินครัวเรือนที่ยังคงสูง เริ่มเห็นว่าการที่และลดลงอย่างช้าๆ เมื่อปีที่แล้วมีหลายเหตุการณ์ที่ทำให้ไม่เอื้อต่อการโฆษณาประชาสัมพันธ์ การเปิดโครงการต่างๆ ส่วนปัจจัยบวกเป็นเรื่องของการลงทุนของภาครัฐ เช่น การก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ โดยรวมแล้วปี 2560 ก่อนช่วงคงที่ไม่ได้ส่งผลให้ตลาดเติบโต ถ้าพิจารณาจากแผนภูมิภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยกรุงเทพและปริมณฑล (ข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์) ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของปี 2560 ลดลงต่ำกว่าปี 2559 แต่ในปี 2558 สูงสุดในเรื่องของจำนวนยูนิต แต่เมื่อพิจารณาเรื่องมูลค่าแล้วพบว่าปี 2557 สูงสุดแต่จำนวนยูนิตน้อยแสดงว่าราคาต่อยูนิตสูง โดยรวมปี 2560 ลดลงทั้งมูลค่าและปริมาณ เมื่อพิจารณารายเดือนพบว่าปกติ ในช่วงไตรมาสที่ 1 จะค่อยๆเพิ่มไปสูงสุดในเดือนมีนาคม เนื่องจากแรงโอนกรรมสิทธิ์สิ้นไตรมาส เดือนเมษายนเริ่มลดลงและไปเริ่มสูงเมื่อสิ้นไตรมาสเป็นวัฏจักรปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าพิจารณาเป็นมูลค่าจะพบว่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ปี 2560 ติดลบร้อยละ 12.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 สำหรับอาคารชุดติดลบร้อยละ 18.0 ส่วนแนวราบติดลบร้อยละ 4.5 อาคารชุดจะสะท้อนสถานการณ์และเหตุการณ์ต่างๆ ได้ดีกว่าแนวราบ เนื่องจากลูกค้านำแนวราบจะเป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง ซื้อเพื่อเก็งกำไร และปล่อยเช่าบ้าง ส่วนอาคารชุดมี 2 ประเภท คือ ซื้อเพื่อลงทุน และซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง

โครงการของสัมมากรที่เปิดขายในปัจจุบันมีทั้งหมด 7 โครงการ โชนตะวันออกจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการสัมมากร ไพร์ม 7 โชนด้านหน้าของโครงการสัมมากรรังสิต คลอง 7 โครงการสัมมากร อเวนิว รามอินทรา-วงแหวน เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 และ 3 ชั้น ที่เปิดขายมาแล้ว 2 ปี ทำเลที่ตั้งดี ห่างจากศูนย์การค้า แฟชั่นไอส์แลนด์ 3 กิโลเมตร ใกล้ทางขึ้นทางด่วนจตุโชติ สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และโครงการสัมมากร อเวนิว สุวรรณภูมิ เป็นทาวน์โฮม 3 ชั้น จะเปิดขายในปีนี้อย่างแน่นอนและสามารถเริ่มรับรู้รายได้ในปีนี้ ส่วนโชนตะวันตกจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการสัมมากร ชัยพฤกษ์-วงแหวน บ้านเดี่ยวระดับราคา 4-5 ล้านบาท โครงการสัมมากร อเวนิว ชัยพฤกษ์-วงแหวน(ทาวน์โฮม) โครงการสัมมากร ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ เป็นบ้านเดี่ยวระดับราคา 6-14 ล้านบาท และโครงการสัมมากร S9 คอนโดมิเนียม ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบางรักใหญ่ 100 เมตร(สายสีม่วง) รถไฟฟ้าสายสีม่วงเพิ่งมีการเชื่อมต่อกันเมื่อปลายปีที่แล้ว ทำให้ยอดขายโครงการนี้เพิ่มขึ้น และมีอีก 1 โครงการที่ยังไม่ได้เปิดขาย คือ โครงการสัมมากร ออฟฟิศ พาร์ค เป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น ประมาณ 20 ยูนิต อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการสัมมากร อเวนิว รามอินทรา-วงแหวน โครงการนี้เน้นลูกค้าที่ทำธุรกิจส่วนตัว และเปิดบริษัทขนาดเล็ก

ส่วนพื้นที่เช่าปัจจุบันมีคอมมูนิตีมอลล์ 3 แห่ง มีการริแบรนด์เมื่อปลายปีที่แล้ว โดยเปลี่ยนชื่อจาก “เพียวเพลส” เป็น “สัมมากรเพลส” เพื่อให้ลูกบ้านรับรู้ว่าเป็นบริษัทฯ พัฒนาคอมมูนิตีมอลล์นี้เพื่อลูกบ้าน บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมในศูนย์ฯ อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ได้มีการเปลี่ยนโลโก้ของบริษัทเพียว สัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ และเมื่อปีที่แล้วที่บริษัทฯ ได้รับโอนโครงการสัมมากร พรีเมียร์ เข้ามาเนื่องจากครบอายุสัญญาเช่า ก็ได้ทำการปรับปรุงอาคารและถือเป็นส่วนหนึ่งของสัมมากรเพลส รามคำแหง ในพื้นที่บริเวณนี้ประกอบไปด้วย แมคโคร-



ฟู้ด เซอร์วิส ธนาคารไทยพาณิชย์ และโรงพยาบาลการุณเวช (จะหมดสัญญาในปีนี้) และอาคาร I ที่ปรับปรุงใหม่ ทั้งอาคารและเปิดให้เช่าเมื่อปลายปีที่แล้ว ส่วนสัมมากรเพลส รังสิต พื้นที่ให้เช่ามีไม่มาก และสัมมากรเพลส ราชพฤกษ์ บริเวณนั้นมีผู้อยู่อาศัยมาก อัตราการเช่าเฉลี่ย 3 ศูนย์เท่ากับร้อยละ 93.37 บริษัทฯ จะต้องผลักดันให้อัตราการเช่าเพิ่มสูงขึ้น ในช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมาการแข่งขันค่อนข้างสูง พอเศรษฐกิจไม่ค่อยดีผู้บริโภคอาจจะลดค่าใช้จ่ายลงบ้าง บริษัทฯ พยายามที่จะเน้นในเรื่องของการตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้บริโภคที่อยู่ในชุมชนโดยรอบ จึงทำให้ศูนย์ฯ ยังอยู่ได้ ซึ่งเป็นตัวช่วยบริษัทฯ ในช่วงที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่ค่อยดี

การรีแบรนด์สัมมากรในเรื่องของโลโก้ และสโลแกน ที่บริษัทฯ จะใช้ในการโฆษณาต่อไปว่าบริษัทฯ จะไปทางใด จุดแข็งของบริษัทอยู่ตรงไหนในการแข่งขัน มีการทำวิจัยโดยใช้เวลาในการทำพอสมควรว่าบริษัทฯ จะเดินอย่างไร จากการทำโพลล์สรุปจึงสรุปได้ว่าจากประสบการณ์การทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 45 ปี สัมมากรจึงเป็นคนที่รู้จริงถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่เข้าใจชีวิตคนไทยมากที่สุด ความเป็นจริงแล้วการอยู่อาศัยไม่ใช่การทำโครงการ มันไม่ใช่แค่การสร้างบ้านเพียงอย่างเดียว มันมีกฎกติกาสังคม สิ่งที่บริษัทฯ เริ่มทำ เช่น ในโครงการทาวน์โฮมบริษัทฯ ทราบว่าปัญหาของผู้อยู่อาศัยคือการจอดรถบริเวณหน้าบ้าน บริษัทฯ จึงตั้งกฎและกติกการอยู่อาศัย โดยห้ามไม่ให้จอดรถหน้าบ้าน ห้ามต่อเติมโรงรถให้เป็นห้อง บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้ที่เข้าชมโครงการทุกท่านได้ทราบก่อนที่จะซื้อบ้าน พร้อมทั้งให้ลูกค้าลงนามยินยอมรับกติกานี้ มีผู้เข้าชมโครงการประมาณร้อยละ 10 ที่ไม่พึงพอใจ แต่ส่วนใหญ่พึงพอใจ เพราะฉะนั้นนี่คือตัวอย่างของกติกาสังคมที่ต้องเริ่มทำเพื่อไม่ให้มีการเอาเปรียบกัน บริษัทฯ พยายามจะนำประสบการณ์ทั้งของบริษัทฯ และของตลาด มาใส่ให้กับหมู่บ้านของเรา โดยต่อไปเมื่อบริษัทฯ โฆษณาจะมีคำว่า “สัมมากร สร้างจากความเข้าใจชีวิต” ใส่เข้าไปในทุกมิติ ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบบ้าน ส่วนกลาง หรือกติกการอยู่ร่วมกัน

กิจกรรมต่างๆ ในรอบปี บริษัทฯ ได้จัดงานขอบคุณนักข่าว จัดงานร่วมกับ SCG ให้ความรู้กับลูกบ้าน โครงการสัมมากรบางกะปิ เรื่องการเตรียมบ้านสำหรับผู้สูงอายุและนำเสนอผลิตภัณฑ์ต่างๆ ที่ช่วยในการอยู่อาศัย งานออกบูธมหกรรมบ้านและคอนโดจำนวน 2 ครั้ง เริ่มไม่ค่อยได้ผลตอบรับ การใช้สื่อออนไลน์ได้ผลมากกว่า กระจายได้มากกว่า บริษัทฯ เริ่มเปลี่ยนทิศทางในการทำตลาดแล้ว ปีนี้บริษัทฯ ไม่ได้ไปร่วมออกบูธในงานมหกรรมบ้านและคอนโด แต่ยังคงไปออกบูธตามห้างสรรพสินค้าเพื่อให้ลูกค้าได้รับรู้ การเปิดตัวสโมสรโครงการสัมมากร ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ส่วน Community Mall ต้องจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นกิจกรรมตลาดนัด งานทำบุญ และกิจกรรมต่างๆ ในวันพิเศษ

โดยรวมแล้วในปี 2560 บริษัทฯ เริ่มเปลี่ยนทิศทางทั้งในเรื่องของการทำตลาด การปรับภาพลักษณ์องค์กร และที่สำคัญคือการปรับวัฒนธรรมองค์กร โดยการเสริม DNA ให้กับพนักงานทุกคนให้มีทัศนคติที่ดีมีใจบริการ

กรรมการผู้จัดการ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถาม

นายสถาพร ผังนิรันดร์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง กล่าวว่า เรื่องหนึ่ง ผมขอขอบคุณพนักงานสัมมากรทุกท่านถึงแม้ว่าการประชุมจะจัดช้าไปจากเมื่อปีที่แล้วประมาณ 8 วัน ผมกำลังจะรณรงค์ KPI ข้อหนึ่งสำหรับการจัด AGM การที่บริษัทฯ สามารถกำหนดวันประชุมได้เร็วเท่าไร แสดงถึงความมีประสิทธิภาพการปิดงบการเงิน การประสานงานผู้สอบบัญชี จนถึงเรื่องการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงขอฝากไว้ครับ ส่วนเรื่อง ที่สอง การรีแบรนด์ พอดีผมนั่งข้างกับดร.สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล อาจารย์ประจำภาควิชาวิศวกรรมพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้สอบถามเรื่องการรีแบรนด์โลโก้ เหตุใดจึงเป็นหกเหลี่ยม ซึ่งได้รับคำตอบว่าหกเหลี่ยมเป็นที่มาของโครงสร้างที่แข็งแรง โดยสังเกตได้จากวงผึ้ง หรืออย่างที่กรรมการผู้จัดการกล่าวว่าเป็นบริษัท ไม่ได้ขายบ้านเพียงอย่างเดียว แต่มีสิ่งแวดล้อม สังคม ให้ประกอบการได้ 6 ด้านเป็นองค์ ของฝากให้พิจารณานิยามเพิ่มเติม ส่วนเรื่องงบ ในหน้าที่ 1 ของรายงานประจำปี จุดเด่นทางการเงิน Financial Highlight คิดว่าใช้เป็น อัตราส่วนทางการเงิน หรือข้อมูลจะเหมาะสมกว่า ในบางครั้งไม่ได้เด่น และอยากให้เน้นเรื่อง Ratio ให้ครบถ้วน เช่น ROA ROE และ Debt Cycle ซึ่งจะช่วยให้ผู้ถือหุ้นเข้าใจมากยิ่งขึ้น ให้ลองพิจารณาค่าตามบัญชีต่อหุ้น(Book Value per Share) ลดลง 3 ปีติดต่อกันอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเข้าใจเป็นเรื่องของการเมือง เศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งไปสะท้อนถึงกำไรต่อหุ้น และเงินปันผล ประเด็นของปัญหาอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นเหมือนจะดีแต่มากเกินไปก็ไม่ได้ ไม่สามารถ Generate รายได้ อยากให้พิจารณาตรงนี้ อยากให้สัมมนาร่องการขายบ้านแบบมีระยะเวลาสำหรับคนที่เพิ่งจบและเริ่มทำงานเป็นบ้านระดับหนึ่ง หลังจากนั้นมีการครอบครัวยิ่งขึ้น หน้าที่การทำงานมั่นคง การออมมากขึ้น ขยับเป็นบ้านอีกระดับ หรือจะเข้าไปเป็นสวัสดิการให้หน่วยงานราชการ บริษัทที่มีพนักงานเป็นพันคน เพื่อให้บริษัท มีโครงการที่มีความหลากหลายขึ้น และอยากให้บริษัทฯ Aggressive ขึ้นอีกเรื่องคือ บริษัทอื่นมีการแก้ไขข้อบังคับบริษัทในเรื่องมาตรา 100 ของประกาศศสช.มาตรา 44 เรื่องหนึ่งในสิทธิของผู้ถือหุ้นสามารถร้องขอเปิดประชุมวิสามัญ ในการประชุมครั้งนี้ไม่มีวาระนี้ ฝากพิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป และเรื่องการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ได้รับเรื่อง VDO Conference บริษัทฯ จะปรับให้สอดคล้องใหม่ และจะปรับแบบ Umbrella หรือไม่ คือ แก้ไขตาม หรือจะมีคำต่อท้ายว่า “ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ...” อะไรที่มันจะเปลี่ยนแปลงต่อไป คือ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอยู่แล้วใช่หรือไม่ ถ้าเปลี่ยนก็ต้องมาเปลี่ยนตลอด เพราะฉะนั้นมันจะมีประโยคต่อท้ายว่า หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือกฎหมายอื่นที่เปลี่ยนแปลงไป และเรื่องป.ป.พ. มหาชน หรือ ป.ป.พ. ประมวลแพ่งพาณิชย์ ไม่ได้สอดคล้องกับพรบ.การบัญชี ในเรื่องของการจัดประชุมปีละครั้ง วงเล็บสองส่วนใหญ่เหมือนกัน คือ พิจารณางบดุล งบกำไรขาดทุน ซึ่งตอนนี้สภาวิชาชีพใช้คำว่า “งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนแบบเบ็ดเสร็จ ซึ่งภาษาต่างกันแต่ความหมายคงเดิม ผมขอฝากเพิ่มเติมให้สมบูรณ์ขึ้น ขอขอบคุณมากครับ

กรรมการผู้จัดการ กล่าวขอบคุณ และแสดงความคิดเห็นว่า Leasehold ตอนนี้เริ่มมีแต่เป็นอาคารชุดในเมือง พอออกไปไกลหน่อยจะมีการเปรียบเทียบที่เป็น Freehold ซึ่งลูกค้ามีความต้องการมากกว่าแต่ตอนนี้กลับมาในเรื่องของ Reverse Mortgage สำหรับผู้สูงอายุตรงประเด็น คือ ชื่อสำหรับแค่ช่วงอายุที่เหลือ เมื่อเสียชีวิตขึ้นอยู่กับลูกหลานว่าจะชำระทั้งหมดหรือปล่อยไป ซึ่งภาครัฐอนุมัติแล้วและเป็นตลาดที่น่าสนใจ เป็นอีกหนึ่งทางเลือก

ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม กรรมการผู้จัดการจึงขอให้ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2560 โดยผู้ถือหุ้น ไม่ต้องลงมติในวาระนี้เนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ

วาระที่ 3. พิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560

กรรมการผู้จัดการ ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ตรวจสอบและให้การรับรองโดยแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข ซึ่งงบการเงินดังกล่าว ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการ



ตรวจสอบและความเห็นชอบคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏในเอกสารงบการเงิน ที่ท่านผู้ถือหุ้นได้รับไปแล้วพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และ บริษัทฯ ได้นำส่งงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จฉบับนี้ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561

กรรมการผู้จัดการ อธิบายเพิ่มเติมว่าจากงบการเงินรวมด้านสินทรัพย์นั้นปัจจัยที่ทำให้เพิ่มขึ้น คือ ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2559 จำนวน 2,115 ล้านบาท ปี 2560 จำนวน 2,403 ล้านบาท ส่วนที่เพิ่มขึ้นหลักใหญ่มาจากโครงการที่พัฒนา ขึ้นแรกเป็นที่ดินซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เมื่อได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินนี้จะขึ้นมาอยู่ที่สินทรัพย์หมุนเวียน เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท ส่วนรายการอื่นไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ สรุปสินทรัพย์หมุนเวียนรวม 2,551 ล้านบาท ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงเนื่องจากที่ดินรอการพัฒนา จากที่ได้อธิบายไปก่อนหน้านี้ ส่วนรายการอื่นไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ สรุปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม 1,245 ล้านบาท และรวมสินทรัพย์ทั้งหมด 3,797 ล้านบาท

ด้านหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับหนี้สินหมุนเวียนนั้นเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงคงเหลือ 180 ล้านบาท เมื่อปีก่อนบริษัทฯ ใช้ตัว BE ค่อนข้างมากเนื่องจากไม่ต้องมีการค้าประกัน และอัตราดอกเบี้ยต่ำ เมื่อบริษัทต่างๆเริ่มมีปัญหา บริษัทฯ จึงพยายามลดการใช้ BE จาก 700-800 ล้านบาท เปลี่ยนเป็นการใช้หนี้สินระยะยาวแทนซึ่งจะสอดคล้องกับรายได้ของบริษัทฯ เป็นเรื่องของความปลอดภัยในการบริหารเงินสด หนี้สินหมุนเวียนรวม 765 ล้านบาท ลดลงมาจาก 1,089 ล้านบาทเมื่อปีก่อน หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม 722 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน รวมหนี้สินทั้งหมด 1,487 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเมื่อปีที่แล้วบริษัทฯ เพิ่มทุนเนื่องจากมีการจ่ายปันผลบางส่วนเป็นหุ้น ทำให้มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 641 ล้านบาท รวมส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,309 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,254 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย รายได้ค่าบริการลดลงเล็กน้อย รวมรายได้ปี 2560 จำนวน 1,211 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากปีที่แล้วมีรายได้พิเศษ 79.6 ล้านบาท ด้านค่าใช้จ่าย ในปี 2560 มี Gross Margin ประมาณร้อยละ 28.8 พยายามให้ถึงร้อยละ 30 แต่ในสถานการณ์เช่นนี้ทำให้เพิ่มราคาขายค่อนข้างยาก ต้นทุนการให้เช่า ต้นทุนการให้บริการ พยายามควบคุม จะเห็นได้ว่าจาก 154 ล้านบาทเป็น 137 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นมาคือค่าใช้จ่ายในการบริหาร เนื่องจากบริษัทฯ พยายามปรับปรุงโครงการเก่าๆ เพื่อส่งมอบให้นิติบุคคลฯ รวมค่าใช้จ่าย 1,083 ล้านบาท กำไรในปี 56 ล้านบาท ต่ำกว่าปีที่แล้วเนื่องจากปีที่แล้วมีรายได้พิเศษ

นายสถาพร โคธิรานุรักษ์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง กล่าวชื่นชมเรื่องผลการดำเนินงานที่มีกำไร แม้ว่าจะลดลง และขออนุญาตสอบถามข้อมูลงบการเงินดังนี้

1. ในหน้าที่ 10 เอกสารงบการเงิน งบการเงินเฉพาะกิจการ รายได้การให้บริการ 57 ล้านบาท แต่ต้นทุนการให้บริการ 80 ล้านบาท ในปี 2559 เป็นทำนองเดียวกัน จึงขอเรียนสอบถามว่าค่าบริการเป็นค่าอะไร และทำไมจึงมีต้นทุนที่สูงกว่ารายได้ค่อนข้างมาก แนวโน้มการบริหารจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสทำให้รายได้สูงกว่าต้นทุนหรือไม่



2. ในหน้าที่ 13 งบกระแสเงินสด รายได้จากการรับโอนการให้เช่า ซึ่งในปี 2559 ได้แจ้งว่ามีการโอนอาคารทำให้มีกำไรเพิ่ม 80 ล้านบาท ไม่ทราบว่าเป็นปี 2560 บันทึกเป็นรายการอะไร แล้วมีนโยบายการคิดค่าเสื่อมตลอดจนการนำไปหารายได้อย่างไร

3. ในหน้าที่ 27 ลูกหนี้การค้าการค้างชำระนานมากขึ้น เช่น ไม่เกิน 2 เดือนในงบรวมเพิ่มขึ้นประมาณ 4 ล้านบาท และส่วนที่มากกว่า 12 เดือนเพิ่มขึ้นเช่นกัน รวมทั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ได้ประมาณการเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว ขอเรียนสอบถามในรายละเอียด รวมถึงบริษัทฯ มีการบริหารจัดการลูกหนี้ และค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญอย่างไร

4. ในหน้าที่ 30 และ 31 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ปกติคงเหลือวิธีการใช้แสดงราคาทุนในงบการเงิน การแสดงเรื่องมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ฉะนั้นจะเห็นได้ว่าจริงๆ แล้วมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสูงขึ้นประมาณเท่าตัว ผมไม่แน่ใจที่ดิน บริษัทฯ ใช้ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ส่วนมูลค่ายุติธรรมของราคาให้เช่า ในหน้าที่ 31 บริษัทฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ แต่ตัวเลขในปี 2560 แตกต่างกัน โดยเฉพาะงบบเฉพาะกิจการ จึงไม่แน่ใจว่าบริษัทฯ มีการประเมินทุกปี หรือประเมินกี่ปีครั้ง

กรรมการผู้จัดการตอบคำถามดังนี้

1. เรื่องเกี่ยวกับค่าบริการที่มีต้นทุนสูงกว่ารายรับ สาเหตุหลักมาจากโครงการที่บริษัทยังมีการขายอยู่ ต้องมีค่าใช้จ่ายปรก. การกวาดถนน การดูแลส่วนกลาง เป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องดูแล และอีกสาเหตุคือโครงการเก่าที่บริษัทฯ กำลังเร่งโอนให้นิติบุคคลฯ บางโครงการรายได้น้อยกว่ารายจ่าย บริษัทฯ พยายามขอขึ้นค่าส่วนกลางเนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำแต่ลูกบ้านไม่ยินยอม เช่น โครงการสัมมากร มินบุรี เก็บค่าส่วนกลาง 9 บาทต่อตารางวา โครงการอื่นทั่วไปเก็บ 25 บาทต่อตารางวา ปัจจุบันบริษัทฯ กำลังเร่งแก้ปัญหาแบบจริงจัง ปีนี้เริ่มยื่น Notice ให้กับลูกบ้านที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง

2. อาคารที่รับเข้ามา 79 ล้านบาท เข้ามาเป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ ปัจจุบันได้ปรับปรุงอาคารแล้วปล่อยเช่า เช่น แมคโคร โรงพยาบาล ธนาคารไทยพาณิชย์ อาคาร I เป็นอาคารที่ปรับปรุงใหม่เสร็จเมื่อปลายปี 2560 ปัจจุบันมีผู้เช่าเกือบเต็มแล้ว สำหรับโรงพยาบาลจะย้ายออกไปที่ใหม่ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้าม เมื่อย้ายออกจะทำการปรับปรุงใหม่ ซึ่งคิดค่าเสื่อมราคาตามปกติ

3. เรื่องของลูกหนี้ส่วนมากจะจากคำถามข้อ 1 คือ ลูกหนี้ 2 ประเภท คือ ลูกหนี้ของร้านค้าที่เช่าพื้นที่ของสัมมากรเพลส ที่ค้างชำระ และลูกหนี้ค่าบริการโครงการที่ค้างชำระ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีหน่วยงานติดตามหนี้คงค้างอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ไม่ให้เป็นหนี้ใหม่เพิ่มและหนี้เก่าลดลง

4. สินทรัพย์เพื่อการลงทุน แบ่งออกเป็น 2 อย่าง เรื่องของที่ดินถ้าเป็นงบบเฉพาะกิจการจะมีที่ดิน ส่วนอาคารมีไม่มากและคงที่ อาคาร เช่น สำนักงานที่บริษัทฯ สร้าง หรือทรัพย์สินที่เป็นสโมสร ฯลฯ ที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ แต่หลักๆ เป็นเรื่องของที่ดินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการบ้าน พอเป็นงบการเงินรวมจะมีอาคารให้เช่า คือ ศูนย์ฯ 3 แห่งจะเข้ามาอยู่ในหมวดนี้ เป็นไปตามราคาไม่ว่าจะเป็นเรื่องของมีผู้ประเมินเข้ามาหรือว่าเป็นราคาทุนที่บริษัทซื้อเข้ามา



นายอนุพล แก่นทรัพย์เกริก ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง ขอสอบถามเรื่องต้นทุนทางการเงินในหน้าที่ 10 อัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แตกต่างกันมาก ซึ่งวิธีการจัดหาเงินไม่จำเป็นต้องหาจากตัวแลกเงิน สามารถลงทุนในกองทุนบางกองทุนที่น่าเชื่อถือ ต้นทุนจะได้ต่ำลง แต่อาจจะไม่ใช่ที่เสนอก็ได้ แต่อยากให้หาวิธีการที่ทำให้ความแตกต่างแคบลง และเสนอความคิดเห็นว่าอยากให้บริษัทฯ พัฒนาโครงการแนวสูงระดับพรีเมียม โดยออกแบบให้มีประโยชน์ใช้สอยที่ดีกว่า จำนวนชั้นไม่สูงจนเกินไป จึงขอเสนอไว้เป็นแนวทางถ้าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติแล้วก็ขออภัย

กรรมการผู้จัดการ ตอบผู้ถือหุ้นว่าขณะนี้การกู้เงินจากสถาบันการเงินเข้มงวดมากขึ้น บริษัทฯ ต้องเปลี่ยนจากตัว BE เป็นการกู้ระยะยาวทำให้ต้นทุนเพิ่มสูงขึ้น บริษัทฯ กำลังพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพื่อที่จะลดดอกเบี้ยจากหลายแหล่ง ส่วนเรื่องที่สอง บริษัทฯ เน้นพัฒนาโครงการแนวราบเพราะถนัดที่สุด และได้พัฒนาโครงการแนวสูง 1 แห่ง เพื่อเตรียมทีมงาน ในอนาคตถ้ายังพัฒนาโครงการในกรุงเทพฯ ก็คงต้องพัฒนาโครงการแนวสูง แต่จะพัฒนาอย่างไรให้ความเสี่ยงไม่สูง ที่สำคัญคือจังหวะเวลาต้องให้ถูกต้อง บางครั้งโครงการดี ทำเลดี ราคาเหมาะสม แต่ว่าจังหวะเวลาไม่ได้ ทำให้ขายไม่ได้เช่นกัน ทีมงานก็พิจารณาเรื่องนี้และพยายามบริหารไม่ให้มีความเสี่ยงกับผู้ถือหุ้น

นายสถาพร โคธิรานุรักษ์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง ขออนุญาตเรียนสอบถาม ดังนี้

1. ในงบการเงิน ไม่ทราบว่าบริษัทฯ มีการลงทุนหรือมีข้อมูลนี้ไปไว้ในส่วนใด โดยเฉพาะสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนไม่ปรากฏรายการนี้ หลายบริษัทลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศค่อนข้างมาก โดยเฉพาะซอฟต์แวร์ที่นำมาใช้ในการบริหาร บริษัทฯ มีหลายส่วนงาน

2. ปัจจุบันบ้านเดี่ยวเริ่มนำเรื่องการประหยัดพลังงานมาใช้ เช่น โซลาร์เซลล์ ไม่ทราบว่าบริษัทฯ มีนโยบายหรือจะทำบ้านในลักษณะที่สนองความต้องการของสิ่งแวดล้อมหรือการประหยัดพลังงานหรือไม่อย่างไร

3. ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายมีการจัดสรรอย่างไร

กรรมการผู้จัดการ ตอบคำถามผู้ถือหุ้น ดังนี้

1. เรื่องของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้ให้ผู้สอบบัญชีตอบแทนว่า โดยปกติตามหลักการถ้าบริษัทใดมีรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตน อาทิเช่น คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ถ้าจำนวนเป็นสาระสำคัญมาก จะแยกแสดงเป็นบรรทัด บางกรณีของบางบริษัทซอฟต์แวร์อาจจะถูกตัดจำหน่ายจนเหลือมูลค่าไม่มาก กรณีเช่นนั้นเช่นเดียวกับบริษัทสัมมารจะถูกรวบรวมอยู่ในบรรทัดสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

2. เรื่องบ้านประหยัดพลังงาน ทีมงานกำลังศึกษา หากเป็นบ้านเดี่ยวราคา 3-4 ล้านบาท อาจจะยากเนื่องจากผู้ซื้อที่กำลังจำกัดและยังไม่ให้ความสำคัญมากกับออฟชั่นที่จะเสริม แต่สำหรับบ้านราคาแพง กำลังออกแบบนำเรื่องการประหยัดพลังงานเข้ามาเป็นส่วนหนึ่ง ซึ่งอยู่ในระหว่างการพิจารณาของทีมงาน



3.เรื่องค่าใช้จ่ายทางการตลาด ที่มีการตลาดจะคำนวณตามร้อยละของยอดขาย ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 2.0-2.5 โดยเริ่มออกบวชน้อยลง ป้ายบิลบอร์ดยังใช้ในส่วนที่จำเป็น และเองบางส่วนที่เหลื้อมาเสริมในเรื่องของออนไลน์

เมื่อ ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม กรรมการผู้จัดการ จึงขอให้ที่ประชุมมีมติพิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มจำนวน 45 ราย จำนวน 17,211,502 หุ้น ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมที่มีจำนวน 230 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 479,427,577 หุ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ อนุมัติงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามที่เสนอ

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 3 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	479,427,577	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง		

วาระที่ 4. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2560 และตั้งสำรองตามกฎหมาย

กรรมการผู้จัดการรายงานว่ ตามที่บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักเงินสำรองนั้น จากผลการดำเนินงานประจำปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ 27,175,885 บาท และกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม 56,137,349 บาท

จึงขอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท จากกำไรสุทธิและกำไรสะสม รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 32,090,022.30 บาท คิดเป็นร้อยละ 57.16 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวม หรือคิดเป็นร้อยละ 118.08 ของกำไรสุทธิของงบเฉพาะกิจการ ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 59.93 ของกำไรสุทธิของงบเฉพาะกิจการ และตั้งสำรองตามกฎหมาย จำนวน 5,239,269 บาท ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 2 พฤษภาคม 2561 ซึ่งจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในวันที่ 17 พฤษภาคม 2561

กรรมการผู้จัดการได้สอบถามผู้ถือหุ้นว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะสอบถามเพิ่มเติมในวาระนี้หรือไม่ ปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม จึงขอเสนอให้ที่ประชุมมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2560 และตั้งสำรองตามกฎหมาย โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้ มีผู้

ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มจำนวน 1 ราย จำนวน 31 หุ้น ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 231 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 479,427,608 หุ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ อนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2560 และตั้งสำรองตามกฎหมายตามที่เสนอ

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 4 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	479,427,608	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง		

วาระที่ 5. พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ

กรรมการผู้จัดการ รายงานว่า ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 16 กำหนดว่า ในการประชุมสามัญประจำปี ทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่แบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการที่จะครบกำหนดตามวาระซึ่งถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนี้ จะออกไปจากห้องประชุม จนกว่าผู้ถือหุ้นจะพิจารณา วาระนี้เสร็จสิ้น สำหรับวาระนี้กรรมการผู้จัดการได้กล่าวเรียนเชิญ นายรัชชัช ช่องคารากุล ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้เสนอรายละเอียดให้ที่ประชุมพิจารณา

นายรัชชัช ช่องคารากุล ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน กล่าวรายงานว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอระเบียบวาระการประชุม และชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่ง กรรมการด้วย โดยเผยแพร่หลักเกณฑ์ให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงสิทธิ และวิธีการเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นการล่วงหน้าบนเว็บไซต์บริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน ถึงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 เพื่อคณะกรรมการสรรหาฯ ได้พิจารณากลับกรอง คัดเลือกบุคคลที่ผู้ถือหุ้นเสนอด้วย ผลปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อผู้ใดให้พิจารณา สำหรับปีนี้กรรมการที่ต้องออกตามวาระมีอยู่จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------|---------------|
| 1. นายพิพิธ พิชัยสรทัต | ประธานกรรมการ |
| 2. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ | กรรมการอิสระ |
| 3. นายรัชช อึ้งสุประเสริฐ | กรรมการ |

ซึ่งบริษัทมีการคัดสรรบุคคลตามองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วย คุณสมบัติ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท ตามกระบวนการสรรหาอย่างครบถ้วน โดยผู้ที่ถูกเสนอชื่อจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด

และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของ
 กรรมการแต่ละท่าน และมีมติเป็นเอกฉันท์ ขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ออกตาม
 วาระ 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกครั้งหนึ่ง เนื่องจากเห็นว่าบุคคลทั้งสามท่าน เป็นบุคคลผู้มี
 คุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของบริษัท โดยในวาระนี้กรรมการที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้คือออกเสียง
 รายละเอียดและคุณสมบัติของกรรมการที่เสนอให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งใหม่ ปรากฏตามหน้า 28 ถึง 30 ใน
 หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่ได้ส่งมอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านแล้ว

กรรมการผู้จัดการได้สอบถามผู้ถือหุ้นว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะสอบถามเพิ่มเติมในวาระนี้
 หรือไม่ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม กรรมการผู้จัดการ ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
 แต่งตั้งกรรมการที่ต้องออกตามวาระทั้ง 3 ท่าน คือ นายพิพิช พิชัยสรทัต นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ และนายธวัช อังสุ
 ประเสริฐ กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง โดยในการลงคะแนนวาระนี้ ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียง เป็น
 รายบุคคล และการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวน
 เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำ
 ให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 231 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 479,427,608 หุ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ อนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระทั้ง 3 ท่าน
 คือ นายพิพิช พิชัยสรทัต นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ และนายธวัช อังสุประเสริฐ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
 อีกวาระหนึ่ง

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 5 เป็นรายบุคคล เป็นดังนี้

1. นายพิพิช พิชัยสรทัต

เห็นด้วย	479,282,786	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	144,822	เสียง		

2. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์

เห็นด้วย	479,209,831	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	217,777	เสียง		

3. นายธวัช อังสุประเสริฐ

เห็นด้วย	479,427,608	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง		

ทำให้บริษัทฯ มีกรรมการจำนวน 7 ท่าน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้



1. นายพิพิธ พิชัยสรทัต	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร
2. นายชวรัชชัย ช้องคารากูล	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ /ประธาน กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน / ประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความ เสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4. นางกัญชลลา ศตะสมิต	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความ เสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5. นายสังจา เจนธรรมนุกูล	กรรมการ / กรรมการบริหาร
6. นายชวรัช อึ้งสุประเสริฐ	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
7. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา	กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ

โดยรายชื่อและจำนวนกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ให้คงเดิม คือ นายพิพิธ พิชัยสรทัต หรือ นายสังจา เจนธรรมนุกูล หรือ นายชวรัช อึ้งสุประเสริฐ หรือ นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการสอง ในสี่คนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ

วาระที่ 6. พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2561

กรรมการผู้จัดการรายงานว่า คณะกรรมการพิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งได้พิจารณาอย่างถี่ถ้วนถึงขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย มีรายละเอียดอยู่ในหมวดการกำกับดูแลกิจการในรายงานประจำปี รวมทั้งได้พิจารณาถึงภาวะเศรษฐกิจในภาพรวม และเปรียบเทียบผลตอบแทนคณะกรรมการ ทั้งกับธุรกิจประเภทเดียวกันและธุรกิจอื่นที่มีขนาดใกล้เคียงกันแล้ว เห็นสมควรเสนอผู้ถือหุ้นกำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2561 เท่ากับปี 2560 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการ	ปีละ 372,000 บาท หรือ 31,000 บาท ต่อเดือน
กรรมการบริษัท	ปีละ 276,000 บาท หรือ 23,000 บาท ต่อเดือน

ค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการ	ปีละ 288,000 บาท หรือ 24,000 บาท ต่อเดือน
กรรมการ	ปีละ 264,000 บาท หรือ 22,000 บาท ต่อเดือน

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหาร

ประธานกรรมการ	ปีละ 720,000 บาท หรือ 60,000 บาท ต่อเดือน
กรรมการ	ปีละ 720,000 บาท หรือ 60,000 บาท ต่อเดือน

ค่าตอบแทนที่เป็นค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการสรรหาฯ

ประธานกรรมการ	24,000 บาท ต่อครั้งของการประชุม
---------------	---------------------------------

กรรมการ

22,000 บาท ต่อครั้งของการประชุม

งคค่าตอบแทนพิเศษสำหรับปี 2560 เนื่องมาจากผลประกอบการ

กรรมการผู้จัดการได้สอบถามผู้ถือหุ้นว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะสอบถามเพิ่มเติมในวาระนี้หรือไม่ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม กรรมการผู้จัดการ ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชดเชย โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียงดออกเสียงในวาระนี้ และการลงมติในวาระนี้ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 231 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 479,427,608 หุ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง อนุมัติอัตราค่าตอบแทนกรรมการและคณะกรรมการชดเชย ประจำปี 2561 ตามที่เสนอ

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 6 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	476,779,380	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.4476
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	2,648,228	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5524

วาระที่ 7. พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชี ประจำปี 2561

กรรมการผู้จัดการ รายงานว่าคณะกรรมการบริษัท โดยผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยมีรายนามของผู้สอบบัญชี ดังนี้

1. นายฉัตรชัย เกษมศิริธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5813 และ/หรือ
2. นางชลรส สันติอัสวราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4523 และ/หรือ
3. นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3844

โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีตามรายนามข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นทำหน้าที่แทน

จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

ลำดับที่ 1 จำนวนปีที่ 0, ลำดับที่ 2 จำนวนปีที่ 0, ลำดับที่ 3 จำนวนปีที่ 3

กำหนดค่าตอบแทนในการสอบบัญชี ดังนี้

รายการ	ปี 2561 EY	ปี 2560 EY	ปี 2559 EY
ค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ	940,000	900,000	843,000
ค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อย	258,000	244,000	232,000
รวม	1,198,000	1,144,000	1,075,000
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (บาท)	54,000	69,000	-
อัตราเพิ่มคิดเป็น %	4.72%	6.42%	0.00%

และในปี 2560 มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) จำนวน 18,637 บาท

กรรมการผู้จัดการได้สอบถามผู้ถือหุ้นว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะสอบถามเพิ่มเติมในวาระนี้หรือไม่ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม กรรมการผู้จัดการ ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และค่าสอบบัญชี ประจำปี 2561 โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 231 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 479,427,608 หุ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์อนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2561 ตามที่เสนอ

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 7 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	479,427,608	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง		

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ในส่วนที่ไม่สามารถจัดสรรเพื่อจ่ายหุ้นปันผล

ได้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560

กรรมการผู้จัดการ รายงานต่อที่ประชุมว่าตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อจ่ายหุ้นปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2559 ซึ่งมีจำนวนหุ้นที่ไม่สามารถจัดสรรเพื่อจ่ายหุ้นปันผลได้เป็นจำนวน 2,580 หุ้น ความเห็นของคณะกรรมการ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ในส่วนที่ไม่สามารถจัดสรรเพื่อจ่ายหุ้นปันผลได้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 จำนวน 2,580 หุ้น จากหุ้นจดทะเบียนปัจจุบัน 641,803,026 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท (ทุนจดทะเบียนปัจจุบันเท่ากับ

641,803,026 บาท) เป็นหุ้นจดทะเบียนใหม่ 641,800,446 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หุ้นจดทะเบียนปัจจุบันเท่ากับ 641,800,446 บาท)

รายการ	หุ้นจดทะเบียน(หุ้น)	ทุนจดทะเบียน(บาท)	มูลค่าหุ้นละ(บาท)
หุ้น/ทุนจดทะเบียน	641,803,026	641,803,026	1 บาท
เพื่อพิจารณาลดทุนจดทะเบียนในส่วน ที่ไม่สามารถจัดสรรเพื่อจ่ายหุ้น ผลได้	2,580	2,580	1 บาท
คงเหลือหุ้น/ทุนจดทะเบียนใหม่	641,800,446	641,800,446	1 บาท

จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ในส่วนที่ไม่สามารถจัดสรรเพื่อจ่ายหุ้นปันผลได้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560

กรรมการผู้จัดการ เปิด โอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถาม

ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม หรือขอแก้ไข

การลงมติในวาระนี้ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง ซึ่งในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 231 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 479,427,608 หุ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ในส่วนที่ไม่สามารถจัดสรรเพื่อจ่ายหุ้นปันผลได้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 จำนวน 2,580 หุ้น จากหุ้นจดทะเบียนปัจจุบัน 641,803,026 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนเท่ากับ 641,803,026- บาท เป็นหุ้นจดทะเบียนใหม่ 641,800,446 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนเท่ากับ 641,800,446- บาท

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 8 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	479,405,008	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9953
ไม่เห็นด้วย	22,600	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0047
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 9 พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

กรรมการผู้จัดการ รายงานต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากวาระที่ 8 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน ดังนี้

	ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	ลดทุนจดทะเบียนเป็น
ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน	641,803,026 บาท (หกร้อยสี่สิบเอ็ดล้านแปดแสนสามพันยี่สิบหกบาท)	641,800,446 บาท (หกร้อยสี่สิบเอ็ดล้านแปดแสนสี่ร้อยสี่สิบหกบาท)
แบ่งออกเป็น	641,803,026 หุ้น (หกร้อยสี่สิบเอ็ดล้านแปดแสนสามพันยี่สิบหกหุ้น)	641,800,446 หุ้น (หกร้อยสี่สิบเอ็ดล้านแปดแสนสี่ร้อยสี่สิบหกหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1 บาท (หนึ่งบาท)	1 บาท (หนึ่งบาท)
โดยแบ่งออกเป็น		
- หุ้นสามัญ	641,803,026 หุ้น (หกร้อยสี่สิบเอ็ดล้านแปดแสนสามพันยี่สิบหกหุ้น)	641,800,446 หุ้น (หกร้อยสี่สิบเอ็ดล้านแปดแสนสี่ร้อยสี่สิบหกหุ้น)
- หุ้นบุริมสิทธิ	- หุ้น	- หุ้น

กรรมการผู้จัดการ เปิด โอกาสให้ผู้ถือหุ้น ได้ซักถาม

ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม หรือขอแก้ไข

การลงมติในวาระนี้ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง ซึ่งในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 231 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 479,427,608 หุ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง อนุมัติการให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 9 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	479,427,608	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ผู้ถือหุ้นรายหนึ่ง ได้ขอเสนอแนะข้อคิดเห็น และทิศทางที่บริษัทจะไปในอนาคตว่าปัจจุบันสังคมไทยเราเข้าสู่ภาวะ Aging society หรือ Senior citizen มากขึ้น เป็นแนวโน้มของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภททางเลือก หรือ Alternative real estate development เช่น บ้านพักสำหรับผู้สูงอายุ หรือแม้กระทั่งศูนย์พักพิงสำหรับผู้ต้องการสุขภาพ ซึ่งสัมมารก็มีทำเลที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณชานเมืองที่สะดวกในการเดินทาง คิดว่าสัมมารสามารถเพิ่มส่วนนี้เข้าไปในโครงการของสัมมารได้ เพื่อเป็นการสร้างมูลค่าให้โครงการมากขึ้น

กรรมการผู้จัดการกล่าวว่า ในประเทศไทยกลุ่มผู้สูงอายุจะมีสัดส่วนที่สูงมากและมีกำลังซื้อด้วย ซึ่งทางทางรัฐมีเรื่องของ Reverse mortgage ออกมาแล้ว และบริษัทฯ เริ่มศึกษาการออกแบบ Universal Design นำมาใช้สำหรับบ้านที่มีขนาดใหญ่ เช่น ห้องน้ำด้านล่างจะต้องไม่มีสเต็ป ประตูต้องกว้างพอ ซึ่งปัจจุบันโครงการบ้านขนาดใหญ่ที่ออกแบบไว้จะมีห้องนอนสำหรับผู้สูงอายุอยู่ชั้นล่าง 1 ห้อง แต่สิ่งที่จะเพิ่มเข้าไปคือเรื่องของ Universal Design แต่ว่าเรื่องโครงการที่เจาะจงสำหรับผู้สูงอายุ คิดว่าต้องรอดูแนวโน้มก่อน เมื่อปีที่แล้วบริษัทฯ ร่วมกับ SCG ให้ลูกค้าปรับปรุงบ้านให้เหมาะกับผู้สูงอายุ จากการสำรวจพบว่าค่าปรับปรุงประมาณ 3-4 แสนบาทจะสามารถป้องกัน ไม่ให้เกิดอุบัติเหตุ แต่กลับกลายเป็นผู้สูงอายุไม่ค่อยยอมรับที่จะปรับปรุงบ้านตัวเอง เพราะไม่ค่อยรับว่าตนเองเป็นผู้สูงอายุ และไม่ค่อยมีใครที่จะปรับปรุงบ้านตัวเอง เพื่อที่จะเตรียมพร้อมสำหรับตนเองในยามสูงอายุ ส่วนใหญ่ต้องเกิดอุบัติเหตุก่อน แต่ค่าใช้จ่ายเป็นหลักล้าน ซึ่งมันช่วยป้องกันได้ เพราะฉะนั้นเป็นหน้าที่ของลูกหลานที่จะต้องปรับปรุงบ้าน อยู่ในการพิจารณาของทีมงานในการออกโปรดักท์ใหม่ๆ

นายอนุพันธ์ จันทร์ฉาย ผู้รับมอบฉันทะจากนายวศิน วิฑิตภาณเวช ผู้ถือหุ้น ขอให้ผู้บริหารชี้แจงแผนระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาวของบริษัทฯ ว่าจะเดินไปอย่างไร เพื่อให้ชื่อของสัมมารเป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น

กรรมการผู้จัดการ ตอบข้อซักถามว่า บริษัทฯมีโปรดักท์อยู่ 2 ประเภท ประเภทแรก คือ ที่อยู่อาศัยแบ่งเป็นแนวราบและแนวสูง แนวราบประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม บ้านแฝดตอนนี้ยังไม่มี แต่ในอนาคตมีโอกาสเป็นไปได้ ส่วนแนวสูงเป็นอาคารชุด ซึ่งตอนนี้มีโครงการเดี่ยว เน้นแนวราบเป็นหลัก สำหรับบ้านเดี่ยวคิดว่าแนวโน้มราคาแพงขึ้น ปัจจุบันหาบ้านเดี่ยวที่ราคา 3 ล้านบาทและสามารถขับรถเข้ามาทำงานในเมืองค่อนข้างยากแล้ว ตอนนี้มีทาวน์โฮมเข้ามาทดแทน ได้พื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกันราคาต่อหน่วยต่ำกว่า ซึ่งเป็นแนวทางที่คิดว่ากำลังดำเนินอยู่แล้วยังคงดำเนินต่อไป

ส่วนอาคารชุดตอนนี้คงยังไม่มี แต่คงเลี้ยงไม่ได้เพราะตอนนี้รถไฟฟ้ากำลังขยาย อีก 4-5 ปีข้างหน้าราคาที่ดิน ไม่สามารถทำแนวราบได้ ถ้าทำอาคารชุดต้องระมัดระวังเรื่องตลาด และเรื่องของจังหวะเวลา

สำหรับธุรกิจให้เช่า ปัจจุบันมีอยู่ 3 แห่ง ยังคงพัฒนาห้างเดิมของบริษัทฯ เพิ่มอัตราค่าเช่าให้ค่อยๆ สูงขึ้น ซึ่งมีการปรับอย่างต่อเนื่อง แต่การแข่งขันค่อนข้างสูงทำให้ไม่สามารถขึ้นได้มาก จัดให้มีกิจกรรมในห้างอย่างต่อเนื่อง

ตลาดนัดเป็นธุรกิจที่น่าจับตามอง เพราะเป็นการลงทุนที่ไม่สูงแต่มีรายได้ที่สม่ำเสมอ บริษัทฯมีการพิจารณาที่จะขยายธุรกิจนี้ออกไปเช่นกัน

นายพันธุ์ จันทร์ฉาย ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามเพิ่มเติมว่า มีแผนในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเพิ่มหรือไม่
เพื่อรองรับโครงการในอนาคต

กรรมการผู้จัดการตอบข้อซักถามว่า กำลังพิจารณาแต่ที่มีมาเสนอล้วนแต่ราคาสูงเกินไป

เมื่อ ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามและเสนอเรื่องอื่นใดเพื่อพิจารณา กรรมการผู้จัดการจึงขออนุญาตให้ท่าน
ประธานปิดการประชุม

กรรมการผู้จัดการ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้มาร่วมประชุมและเสนอข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์
รวมทั้งอนุมัติข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องต่างๆ ด้วยดี และขอให้ท่านผู้ถือหุ้นกรุณาคืนบัตร
ลงคะแนนให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ

ปิดประชุมเวลา 12.30 น.



ลงนาม.....ประธานที่ประชุม

(นายพิพิธ พิชัยสรทัต)

ประธานที่ประชุม

ลงนาม.....เลขานุการที่ประชุม

(นางสุพรรณิณี ตัณไชยศรีนคร)

เลขานุการบริษัท