

รายงานประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559

ของ

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

.....

ประชุมเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2559 เวลา 10.30 น. ณ ห้องมณฑาทิพย์ 1 ชั้น 1 โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ เลขที่ 155 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการผู้จัดการ กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นเข้าสู่การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 มีมติแต่งตั้ง นายพิพิช พิชัยสรทัต เป็นประธานกรรมการ ทดแทน นายกวี อังสวนนท์ ประธานกรรมการ ซึ่งถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2559 แล้วเรียนเชิญนายพิพิช พิชัยสรทัต ประธานกรรมการกล่าวเปิดประชุม

นายพิพิช พิชัยสรทัต ประธานกรรมการ (“ประธานฯ”) และประธานที่ประชุม กล่าวเชิญผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุมยื่นสงบนึ่งน้อมจิตแสดงความอาลัยแด่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ก่อนเข้าสู่วาระการประชุมและแจ้งให้ทราบว่า มีผู้ถือหุ้นมาเข้าประชุมด้วยตนเอง 63 ราย จำนวนหุ้น 258,281 หุ้น และมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาเข้าประชุมแทน 64 ราย จำนวนหุ้น 383,581,624 หุ้น รวมผู้ถือหุ้นที่มาเข้าประชุมด้วยตนเองและมอบฉันทะ 127 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 383,839,905 หุ้น เท่ากับร้อยละ 65.1227 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งสิ้น ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 32 ที่กำหนดว่า “ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม”

ประธานฯ กล่าวเปิดประชุม และได้มอบหมายให้ นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการผู้จัดการดำเนินการประชุม โดยกรรมการผู้จัดการแจ้งให้ทราบว่า ในการประชุมครั้งนี้มีกรรมการบริษัทที่เข้าประชุมจำนวน 8 คน ดังนี้

- | | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| 1. นายพิพิช พิชัยสรทัต | ประธานกรรมการ |
| 2. นายสัจจา เชนธรรมนุกูล | กรรมการ |
| 3. นายธวัช อึ้งสุประเสริฐ | กรรมการ |
| 4. นายสิทธิชัย จันทราวดี | กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ |
| 6. นายธวัชชัย ช่องคารากูล | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ |
| 7. นางกมลชล ศสะสมิต | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา | กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ |

กรรมการที่ลาประชุม จำนวน – คน
ไม่มีกรรมการที่ลาการประชุม
ผู้เข้าร่วมการประชุม

1. นายอรรถพล แสงวงณิช ที่ปรึกษาการเงินอิสระ จากบริษัท ออฟท์เอเชีย แคปิตอล จำกัด
2. ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
3. ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม กรรมการผู้จัดการได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เอกสารประกอบการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำเผยแพร่ไว้ใน Website ของบริษัท และแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 และได้แจ้งวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ข้อบังคับบริษัทข้อที่ 34 กำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือหรือรับมอบกันขึ้นมา โดยที่มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อจำนวนหนึ่งหุ้น ซึ่งในแต่ละวาระการประชุม ผู้ถือหุ้นจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ 3 ทาง คือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นท่านใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นรายนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ยกเว้นการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการที่ไม่ถือว่ามีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

การนับคะแนนในแต่ละวาระจะเป็นดังนี้

วาระที่ 1 จะถือเอาเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนเป็นมติของที่ประชุม

ส่วนวาระที่ 2 จะถือเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ในการนับคะแนนในแต่ละวาระ บริษัทฯ จะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าประชุมล่าสุด ณ เวลาที่ลงคะแนนเป็นฐานในการคำนวณ โดยสำหรับท่านที่ไม่ประสงค์ที่จะคัดค้านหรืองดออกเสียง บริษัทฯ จะถือว่าท่านมีมติเห็นชอบตามวาระที่เสนอ โดยท่านไม่ต้องลงคะแนนเสียงในบัตรลงคะแนน และหากไม่มีผู้ใดคัดค้านหรืองดออกเสียง บริษัทฯ จะสรุปวาระนั้นๆ ว่าผู้ถือหุ้นทุกท่านมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติตามที่เสนอ หากมีผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะคัดค้านหรืองดออกเสียง บริษัทฯ ขอให้ท่านที่ประสงค์จะคัดค้านหรืองดออกเสียง ลงคะแนนในบัตรลงคะแนนที่ได้แจกให้ในขณะถึงทะเบียน โดยกาเครื่องหมายถูก ลงในกรอบสี่เหลี่ยมในช่องที่ท่านต้องการในบัตรลงคะแนน และขอให้ท่านยกมือ เพื่อให้พนักงานของบริษัทไปเก็บบัตรเพื่อนับคะแนน โดยบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และ/หรืองดออกเสียงนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมหรือออกเสียงลงคะแนน เพื่อสรุปผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ

นอกจากนี้ สำหรับผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. หรือคัสโตเดียนที่เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ลงทุนต่างประเทศตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ที่ผู้มอบฉันทะได้ระบุการออกเสียงลงคะแนนไว้แล้วว่าเป็นเห็นชอบ หรือคัดค้าน หรืองดออกเสียงในหนังสือมอบฉันทะในวาระใดๆ ก็ตาม ผู้รับมอบฉันทะหรือคัสโตเดียนก็ไม่ต้องลงคะแนนในวาระที่ผู้มอบฉันทะได้ระบุการออกเสียงลงคะแนนไว้แล้ว โดยบริษัทฯ จะนับคะแนนของท่านจากหนังสือมอบฉันทะเพื่อความสะดวกของทุกท่าน แต่สำหรับผู้รับมอบฉันทะหรือคัสโตเดียนที่ผู้มอบฉันทะไม่ได้ระบุการออกเสียงลงคะแนนมาในหนังสือมอบฉันทะ ก็ขอให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระเหมือนกับผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง

บริษัทฯ จะทำการแจ้งให้ที่ประชุมทราบผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยผลคะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่รวมคะแนนเสียงตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะแล้ว ในกรณีที่ผู้ลงคะแนนคัดค้านหรืองดออกเสียงเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ อาจดำเนินวาระการประชุมถัดไปในระหว่างที่รอผลการนับคะแนน และจะแจ้งผลการนับคะแนนให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบทันทีที่การนับคะแนนแล้วเสร็จ

ในระหว่างดำเนินการประชุม หากท่านผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะสอบถามเพิ่มเติมในแต่ละวาระ ขอให้ท่านผู้ถือหุ้น โปรดแจ้งชื่อและนามสกุล เพื่อเป็นข้อมูลให้บริษัทในการบันทึกรายงานการประชุมด้วยครับ และหากท่านผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการสอบถามข้อมูลที่ไม่เกี่ยวกับวาระที่กำลังดำเนินการประชุมในขณะนั้น ขอให้ท่านผู้ถือหุ้น กรุณาสอบถามคำถามดังกล่าวในวาระที่ 3 ซึ่งเป็นวาระที่บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามพูดคุย และแสดงความคิดเห็นในเรื่องต่างๆ ได้

เมื่อแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบวิถีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนแล้ว กรรมการผู้จัดการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพียวสั้มมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (PSDC) จำนวนร้อยละ 44.13 - ของทุนจดทะเบียนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ในระหว่างดำเนินการประชุม หากท่านผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะสอบถามเพิ่มเติมในแต่ละวาระ ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นแจ้งชื่อและนามสกุล เพื่อเป็นข้อมูลให้บริษัทในการบันทึกรายงานการประชุม และหากผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการสอบถามข้อมูลที่ไม่เกี่ยวกับวาระที่ดำเนินการประชุมในขณะนั้น ขอให้ท่านสอบถามคำถามดังกล่าวในวาระที่ 3 ซึ่งเป็นวาระที่บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ทุกท่านได้ถามหรือแสดงความคิดเห็นในเรื่องต่างๆ

เมื่อแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนแล้ว กรรมการผู้จัดการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

1. รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559

กรรมการผู้จัดการ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2559 บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ ภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดเรียบร้อยแล้ว โดยมีสำเนารายงานการประชุมตามที่แนบมาพร้อมนี้ นอกจากนั้นบริษัทฯ ได้เผยแพร่ใน website ของบริษัทฯ แล้ว โดยที่การจดบันทึกรายงานการประชุมครั้งที่แล้ว คณะกรรมการฯ ได้ทำการตรวจสอบก่อนยื่นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และนายทะเบียนบริษัทมหาชน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แล้ว เห็นว่าถูกต้องตามที่ประชุมได้มีมติไว้ทุกประการ

คณะกรรมการจึงขอเสนอให้ที่ประชุมได้โปรดพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ตามสำเนาที่ส่งแก่ผู้ถือหุ้น โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามสำเนารายงานการประชุมที่ได้จัดส่งให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

กรรมการผู้จัดการ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถาม

ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม หรือขอแก้ไข

มติที่ประชุม รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 โดยไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดขอแก้ไข ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ผลการลงมติเป็นดังนี้

เห็นด้วย	398,669,156	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

(ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและมอบฉันทะจำนวน 138 ราย รวมจำนวนหุ้น 398.669,156 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 67.6386 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว)

2. พิจารณาอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพียวสัมมาร คีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (PSDC) จำนวนร้อยละ 44.13 ของทุนจดทะเบียนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กรรมการผู้จัดการ รายงานว่า คณะกรรมการมีความเห็นว่าเพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นที่มีการเกี่ยวโยงและให้สะท้อนถึงการกำกับดูแลที่ดี บริษัทควรถือหุ้นของบริษัท เพียวสัมมาร คีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (PSDC) ทั้งหมดทั้ง 100% ในวาระนี้บริษัท ออฟท์เอเชีย แคปปิตอล จำกัด ที่ปรึกษาการเงินอิสระของบริษัท โดย นายอรรถพร แสงวณิช เป็นผู้นำเสนอรายงานให้กับผู้ถือหุ้น โดยนายอรรถพร แสงวณิช

นายอรรถพร แสงวณิช ที่ปรึกษาการเงินอิสระ รายงานว่าวัตถุประสงค์และความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ แบ่งเป็นประเด็นที่สำคัญสองประเด็น ประเด็นแรกจะเป็นเรื่องความเหมาะสมของการทำรายการ ประเด็นที่สองเป็นความเห็นเรื่องความเหมาะสมของราคาที่มีการเสนอซื้อเสนอขาย เมื่อเทียบกับราคาที่ปรึกษาการเงินอิสระ ได้ทำการประเมินโดยวิธีต่างๆ ซึ่งผู้ถือหุ้นได้รับทราบเรื่องข้อมูลรายละเอียดตามเอกสารแนบที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นไปแล้วนั้น

บริษัท ออฟท์เอเชีย แคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทที่ก่อตั้งมาประมาณ 9 ปี โดยมีประสบการณ์ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาการเงินอิสระ ให้แก่หลายบริษัท เช่น เป็นที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อการทำคำเสนอซื้อหุ้นให้กับ บริษัท จัสมิน

เทเลคอม ซิสเต็มส์ จำกัด เรื่องของการร่วมทุนและการประเมินมูลค่ากิจการให้กับบริษัท สตาร์ ซานิทารีแวย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท น้ำตาลครบุรี จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้แล้วก็มีธุรกิจ在不同ประเทศ ได้เป็นที่ปรึกษาในการซื้อขายธุรกิจโรงแรมในประเทศสหรัฐอเมริกา เช่น Sunset Tower มูลค่ารวมกันมากกว่า 5 พันล้านบาท รวมถึงเรื่องการค้าเงินธุรกิจออกแบบภายในของบริษัท เจฟ นอกจากนี้แล้วก็มีเรื่องของการให้คำปรึกษาการทำธุรกิจร้านอาหารเซฟคลับในนิวยอร์ก เป็นการร่วมมือของอิวายกรุ๊ป เพราะฉะนั้นในแง่ของบริษัท ออฟท้อเซีย แคลปีตอล จำกัดมีประสบการณ์ในการทำงาน ทั้งในเรื่องของที่ปรึกษาและในเรื่องของ M&A มากพอสมควร

ในเรื่องของการทำรายการของบริษัท สำหรับวัตถุประสงค์การเข้าทำรายการ เป็นไปตามมติของคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2559 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพียวสัมมาร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 1,147,499 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 44.13 ในราคาหุ้นละ 140 บาทราคาพาร์ 100 บาท รวมเป็นมูลค่าที่ต้องซื้อทั้งสิ้นประมาณ 160 ล้านบาท ซึ่งการเข้าซื้อดังกล่าวจะทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ใน PSDC โดยวัตถุประสงค์ในการเข้าซื้อครั้งนี้ เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้นให้มีความชัดเจน ลดความซับซ้อน ลดขั้นตอนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง ลดค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้น นอกจากนี้แล้วยังทำให้บริษัทสามารถรับรู้ผลกำไรจากการดำเนินงานของ PSDC ได้ทั้งหมด และ ในการทำรายการกับ RPCG ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน จึงต้องขอมติจากผู้ถือหุ้น

ส่วนประวัติความเป็นมา RPCG กับ SAMCO ได้ร่วมทุนจัดตั้ง PSDC มาตั้งแต่ปี 2549 โดยช่วงแรกมีทุนอยู่ 50 ล้านบาท หลังจากนั้นเพิ่มทุนเป็น 225 ล้านบาท และในปี 2554 PSDC ได้เพิ่มทุน แต่ในครั้งนั้น RPCG ไม่ได้เพิ่มทุนตามด้วย จึงทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ SAMCO เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 49 เป็นร้อยละ 55.87 หลังจากนั้นปี 2555 RPCG เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของ SAMCO ในสัดส่วนร้อยละ 25 และในปี 2558 ได้เพิ่มการถือหุ้นใน SAMCO เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.25 เป็นร้อยละ 48.25 ส่วนการถือหุ้นใน PSDC ยังคงเดิม เท่ากับว่าทั้ง RPCG และ SAMCO ต่างก็เป็นผู้ถือหุ้นใน PSDC เพื่อให้เกิดความชัดเจนมากขึ้น คณะกรรมการจึงมีมติให้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้น โดยที่ SAMCO เป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงร้อยละ 100 ในส่วนนี้ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นพ้องในเรื่องของการปรับโครงสร้าง สมมุติการยื่น IPO ด้วยโครงสร้างเดิม กลด.ยังไม่อนุมัติ เพราะถือว่าไม่มีความชัดเจน ถ้าการสืบทอดนโยบายต่างๆ สืบทอดมาที่ SAMCO เป็นหลัก แล้ว SAMCO เป็นผู้บริหาร PSDC ในกรณีนี้จะเกิดความชัดเจนมากกว่า ในส่วนของโครงสร้างการถือหุ้น ถือว่าเป็นไปตามหลักของธรรมาภิบาล และมีความเหมาะสมที่ควรดำเนินการ

ในเรื่องของการคำนวณขนาดของรายการ เป็นการคำนวณตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งคำนวณทั้งหมด 4 เกณฑ์ เกณฑ์แรกคือมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์สุทธิ เกณฑ์กำไรสุทธิ เกณฑ์มูลค่ารวมถึงดอแทน และเกณฑ์ของมูลค่าหลักทรัพย์ที่ได้หุ้มา เนื่องจากการทำรายการเข้าข่ายตามเกณฑ์ของตลาดอยู่ 2 เรื่อง เรื่องแรกเป็นเรื่องของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เรื่องที่สองเป็นเรื่องของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในเรื่องของการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับมูลค่าที่จ่ายถือว่าเป็นรายการที่ค่อนข้างเล็ก ไม่ได้ใหญ่มากจริงๆ แล้วไม่เข้าข่ายว่าต้องนำเสนอผู้ถือหุ้น เพราะคำนวณแล้วได้สัดส่วน สูงสุด 4.52% เท่านั้น แต่เมื่อพิจารณาในเรื่องของเกณฑ์การได้มาแล้วเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏว่า ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน มีเกณฑ์ที่ระบุว่า ถ้ามีการได้สินทรัพย์มูลค่าเกิน 20 ล้านบาท หรือว่าเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ต้องนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น เมื่อพิจารณาเรื่องตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ ได้เท่ากับร้อยละ 3.90 เกินร้อยละ 3 จึงต้องนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

เรื่องสินทรัพย์ที่ได้มาของบริษัท PSDC ประกอบธุรกิจ Community Mall ปัจจุบันมีอยู่ทั้งหมด 3 สาขา สาขาแรกคือเพียวเพลสรังสิต สาขาที่สองคือเพียวเพลสรามคำแหง และเพียวเพลสราชพฤกษ์เป็นสาขาที่สาม ซึ่งทั้งสามสาขา มีการดำเนินงานที่ค่อนข้างดี หลักในการทำธุรกิจนี้คือต้องมีแม่เหล็กที่ดึงดูดให้คนเข้ามาใช้บริการ และเข้ามาเช่าพื้นที่ ที่ศูนย์เพียวเพลสรามคำแหงมีร้านซูเปอร์มาร์เก็ต Villa ส่วนที่ศูนย์เพียวเพลสรังสิตและเพียวเพลสราชพฤกษ์มี MaxValu เป็นตัวที่ดึงดูดค่า นอกจากนี้ บริษัท ได้ให้ PSDC เช่าพื้นที่เพิ่มเติมอีกประมาณ 9,200 ตารางเมตร ซึ่งเป็นบริเวณที่ต่อเนื่องกับศูนย์เพียวเพลสรามคำแหง โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ให้ความสนใจในเรื่องของผู้เช่ายังเป็นที่มั่นใจ ได้ว่ายังมีผู้เช่าที่สำคัญเข้ามาเช่าพื้นที่กับบริษัท แล้วการค้าเงินธุรกิจของบริษัท ยังดำเนินต่อไปได้ค่อนข้างดี

สำหรับข้อดีของการทำรายการประกาศแรก ลักษณะของการทำรายการเป็นการปรับโครงสร้างการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีความคล่องตัวมากขึ้น เนื่องจากปัจจุบัน SAMCO และ PSDC ถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันจากการมีผู้ถือหุ้นรายเดียวกัน ทำให้หากในอนาคต PSDC ต้องมีการทำรายการระหว่างกันที่มีขนาดรายการมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NTA) ทำให้การทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และมีขนาดรายการที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มขึ้นตอนการทำงาน รวมถึงระยะเวลาการทำงานที่นานขึ้น ประการที่สองคือลดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการตามกฎหมายของสำนักงานกสท.และตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากหากมีรายการที่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นในการทำรายการดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นประการที่สาม คือการบริหารงานและการรับรู้ผลดำเนินงานของ PSDC ภายหลังการทำรายการแล้วเสร็จ จะทำให้ SAMCO เป็นผู้ถือหุ้น PSDC ร้อยละ 100 ทำให้ง่ายต่อการบริหารงาน และส่งผ่านนโยบายที่จะช่วยก่อให้เกิดประโยชน์แก่ SAMCO มากที่สุด รวมถึงสามารถรับรู้ผลการดำเนินงานของ PSDC ได้ทั้งหมด ซึ่งคาดว่าบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์อย่างเต็มที่จากผลการดำเนินงานของ PSDC ที่จะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งตามตารางก็จะเห็นว่ารายได้เพิ่มขึ้นจากปี 59 ประมาณ 164 ล้านบาท จะโตขึ้นไปเรื่อยๆ ประมาณการ 25 ปี ประมาณ 381 ล้านบาทในปีที่ 25 กำไรก็จะเพิ่มขึ้นจากปีนี้ประมาณ 18 ล้านบาท ครั้งปีมีกำไรประมาณ 11 ล้านบาทที่เปิดเผยแล้ว คาดว่ากำไรประมาณ 18 ล้านบาท และค่อยๆเติบโตขึ้นไปเรื่อยๆ เพราะฉะนั้นกำไรที่ได้ทำประมาณการไว้เป็นส่วนหนึ่งที่ SAMCO สามารถรับรู้กำไรได้ทั้งร้อยละ 100 ส่วนข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ บริษัทจะมีสภาพคล่องเพื่อใช้ในการลงทุน โครงการอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆ ลดลง หากบริษัทเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนและเงินลงทุนชั่วคราวคงเหลือลดลง

ส่วนข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ บริษัทก็จะมีเงินลงทุนคงเหลือเพื่อใช้ในโครงการอื่นต่อไป สำหรับข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ เกิดความไม่คล่องตัว และขณะเดียวกันเป็นการสูญเสียโอกาสในการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรที่เกิดการลงทุนที่เพิ่มขึ้น เพราะฉะนั้นเมื่อพิจารณาโดยรวมในเรื่องของการปรับโครงสร้าง ข้อดีและข้อดีของการทำรายการและไม่ทำรายการแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการครั้งนี้ถือว่ามีความเหมาะสมผล เพราะ SAMCO จะได้รับประโยชน์โดยตรง

การให้ความเห็นในเรื่องของการให้ราคา ที่ปรึกษาการเงินอิสระได้ทำการประเมินทั้งหมด 6 วิธี

วิธีแรกคือ วิธีมูลค่าตามบัญชี มูลค่าตามบัญชีที่ประเมิน พิจารณางบการเงินที่บริษัทได้มีการเปิดเผย โดยใช้งบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เป็นหลัก ได้มูลค่าตามบัญชี เมื่อคำนวณแล้วอยู่ที่ 79 บาทต่อหุ้น วิธี Book Value ราคาที่ซื้อคือ 140 บาท Book Value เมื่อ 30 มิถุนายน 79 บาท เพราะฉะนั้นราคาตาม Book ต่ำกว่าราคาที่ซื้อ

วิธีต่อมาวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี วิธีนี้จะเป็นเรื่องของการปรับปรุงรายการสินทรัพย์ของบริษัท เช่น สินทรัพย์ถาวรหรือสินทรัพย์อื่นๆ จะมีส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาหรือไม่ ในส่วนนี้บริษัทจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ชื่อ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอพเพิร์ส จำกัด ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระได้รับการรับรองจากสำนักงานกสท.เช่นเดียวกัน เข้ามาประเมินราคาทั้ง 3 โครงการ ด้วยวิธี Income Approach หรือวิธีรายได้ เป็นการนำ Discount Cash Flow เหมือนกัน ซึ่งจากการประเมินทั้ง 3 โครงการ ก็ปรากฏว่าถ้ามองในภาพรวม จะได้มูลค่าเพิ่มขึ้นมา ได้มูลค่าอยู่ที่ 589 ล้านบาท โดยที่ราคาตาม Book ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 อยู่ที่ 426 ล้านบาท ก็แสดงว่ามีส่วนเกินจากการประเมินราคาอยู่ที่ 161 ล้านบาท นำ 161 ล้านบาทที่เป็นส่วนเกินมาปรับปรุงกับมูลค่าการบัญชีที่คำนวณไว้ตามวิธีแรก บวกเพิ่มไปอีก 161 ล้านบาท ฉะนั้นเมื่อคำนวณออกมาเป็นราคาต่อหุ้นจะได้มูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงแล้วอยู่ที่ 141.16 บาทต่อหุ้นถือว่าใกล้เคียงกับราคาที่ซื้อมา คือ 140 บาทต่อหุ้น

วิธีที่สามเป็นวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าหุ้นตามบัญชี วิธีนี้เป็นการคำนวณใช้สูตร Book Ratio ย้อนหลัง ซึ่งตามเกณฑ์ที่คำนวณย้อนหลังไป 7 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 120 วัน 180 วัน และ 360 วัน โดยใช้ Price to Book Value ของบริษัทที่มีการดำเนินงานธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีอยู่ 3 บริษัทที่ทำธุรกิจคล้ายๆกันคือบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา สยามฟิวเจอร์ และบริษัทเอ็มบีเค แม้ว่า 3 บริษัทนี้จะมีขนาดใหญ่กว่า แต่ก็พอที่จะมองเห็นภาพได้ในระดับหนึ่ง

ซึ่งเมื่อมาเปรียบเทียบในแง่ของ Price to Book Value Ratio ที่ได้อยู่ระหว่าง 2.6-2.7 เท่า เพราะฉะนั้นเมื่อมาคูณกับ Book Value ของบริษัทจะได้ราคาอยู่ระหว่าง 205.09-214.50 บาทต่อหุ้น เพราะฉะนั้นราคาที่ได้โดยวิธีนี้สูงกว่าราคาที่เสนอซื้อ 140 บาทต่อหุ้น

วิธีที่สี่ เป็นวิธีอัตราส่วนราคากำไรต่อหุ้นคำนวณในลักษณะเดียวกันคือ คำนวณเฉลี่ยย้อนหลังไปตามจำนวนวันที่คล้ายๆ กับ Price To Book Value ซึ่งปรากฏว่า PE Ratio ของกลุ่มนี้อยู่ระหว่าง 17.06-17.99 เท่า เมื่อคูณกับกำไร 4 ไตรมาสย้อนหลัง คือ ไตรมาสที่ 1-2 ปี 59 บวกกับไตรมาสที่ 3-4 ของปี 58 กำไรรวมกันได้เท่าใดหารด้วยจำนวนหุ้น เมื่อคำนวณเป็นราคาต่อหุ้น โดยวิธีนี้แล้ว จะได้ราคาประมาณ 91.52-96.54 บาทต่อหุ้น โดยวิธีนี้ราคาที่ได้ต่ำกว่าราคา 140 บาทต่อหุ้น

วิธีที่ห้า เป็นวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด ซึ่งวิธีนี้ไม่สามารถนำมาประเมินได้ เนื่องจากหุ้นของ PSDC ไม่ได้มีการซื้อขาย อยู่ในตลาดหลักทรัพย์

วิธีสุดท้าย คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสมกับธุรกิจที่มีการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เป็นวิธีที่สามารถสะท้อนถึงผลการดำเนินงานทั้งในแง่ของรายได้และกำไรของธุรกิจ โดยที่ปรึกษาการเงินอิสระได้ทำประมาณการ 25 ปี ซึ่งอิงตามสัญญาเช่าที่ PSDC ทำไว้กับ SAMCO หากพิจารณารายละเอียด รายได้และค่าใช้จ่าย วิธีการกำหนดสมมติฐานของ ที่ปรึกษาการเงินอิสระ โดยอ้างอิงจากผลดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ย้อนหลัง 3 ปี แล้วบวกด้วย 6 เดือน แล้วใช้ตัวนี้เป็นฐาน ในการตั้ง สมมติฐาน เพื่อทำประมาณการในอนาคต เพราะฉะนั้นการทำประมาณการ โดยกำหนดสมมติฐาน ถือว่าเป็นการทำโดยอิงค่าเฉลี่ย จากผลการดำเนินงาน อาทิ รายได้ค่าเช่าบริการ รายได้ในการให้บริการพื้นที่ มีการเติบโตร้อยละ 3.33 ต่อปี โดยท่านจะเห็นจาก ย้อนหลัง 3.33% มาจากไหน ถ้าไปดูจากสัญญาที่ทาง PSDC ให้เช่ากับผู้เช่ารายย่อยหรือรายใหญ่ต่างๆ ส่วนใหญ่จะมีอายุสัญญา ประมาณ 3 ปี ถ้าเป็นรายย่อยเล็กๆอาจจะเป็นประมาณ 1 ปี โดยที่อายุสัญญาเช่า มักจะกำหนดว่าจะมีอัตราการเพิ่มของค่าเช่า อย่างเช่น 3 ปี โตร้อยละ 10 โดยส่วนใหญ่ หรือว่าถ้าเป็นรายเล็กโตร้อยละ 3 เพราะฉะนั้นโดยเฉลี่ย การเติบโตของรายได้ในช่วง ระหว่างร้อยละ 3.33 ต่อปี ซึ่งอิงตามสัญญาที่เกิดขึ้นจริง ในแง่ของรายได้สาธารณูปโภค ค่าน้ำค่าไฟเรียกเก็บจากผู้เช่าเหมือนกัน ก็ อิงตามอัตราส่วนคือค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปีเช่นเดียวกัน รายได้อื่นๆ ต้นทุนค่าเช่าก็อิงกับสัญญาเช่าที่ดินที่ PSDC จ่ายให้กับ SAMCO ต้นทุนค่าบริการกำหนดค่าบริการจัดการเท่ากับร้อยละ 45 ตามสัญญา ค่าบริการอื่นๆคิดเป็นอัตราส่วนของรายได้รวมฐานอิงจาก ผลในอดีตเพื่อช่วยกำหนดเป็นเปอร์เซ็นต์ แล้วก็คิดเป็นร้อยละต่อรายได้ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนค่าสาธารณูปโภคให้แก่ในการขาย ให้แก่ในการบริหาร ก็คือใช้หลักเกณฑ์เดียวกัน ในแง่ของค่าเสื่อมราคา 25 ปี ก็เป็นสินทรัพย์ที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว สามารถตัด ค่าเสื่อมได้ 25 ปีตามเกณฑ์บัญชีสามารถทำได้ หากเป็นอุปกรณ์ตัดค่าเสื่อมราคา 5 ปี ภาษีรายได้นิติบุคคลร้อยละ 20 เป็นตามเกณฑ์ ของบริษัทจำกัดปกติ ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นไปตามนโยบายบริษัท คือ บริษัทมีการลงทุนในตัวโครงการอย่างต่อเนื่อง ประมาณในปีที่ 10 ก็จะมีการลงทุนใหญ่อีกครั้ง เพื่อเป็นการรีโนเวทตัวโครงการ ส่วนเงินกู้สำรองการเงิน ก็มีเงินกู้จากธนาคารกรุง ศรีฯ เงินกู้ระยะสั้น โดยเฉลี่ยเงินกู้มีดอกเบี้ยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 6.71 ในการชำระตาม Term ของสัญญา หากมองในภาพรวม จากการเปรียบเทียบข้อมูลบริษัทกับภาพรวมและจากผลการวิจัยของบริษัท ควอลิเออร์ ซินทิไนเซอร์ ระบุว่า ใน ไตรมาส 2 ราคา พื้นที่ให้เช่าโดยเฉลี่ยในอุตสาหกรรม มีอัตราค่าเช่าส่วนใหญ่อยู่ในอันดับเท่าใด ซึ่งจะเห็นว่าราคาในเขตนครรอบ มีตั้งแต่ 1,000 ต่อตารางเมตรขึ้นไป ราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ ในเรื่องอัตราการเข้าใช้พื้นที่ โดยเฉลี่ย อยู่ในอัตราที่สูงเกินกว่าร้อยละ 97 ขึ้นไป เรียกว่าค่อนข้างสูง แสดงว่าในแง่ของอุตสาหกรรมที่เป็น Community Mall มีการเติบโตค่อนข้างดีและค่อนข้างได้รับความนิยม พอควร ถ้ามองในภาพรวมลองเปรียบเทียบ PSDC กับบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เป็นรายไตรมาสต่อไตรมาส จากกราฟที่ นำเสนอเปรียบเทียบกับ CPN โดยดึงเฉพาะส่วนที่เป็นธุรกิจเกี่ยวกับเรื่องของรายได้และค่าเช่าเท่านั้น ไม่ได้ดึงรายได้ส่วนอื่นเข้ามา วิเคราะห์ จะเห็นว่าหากเป็นไตรมาส 2 ปี 2558 กับไตรมาส 2 ปี 2559 ถือว่ามีเติบโตค่อนข้างมาก 10 กว่าเปอร์เซ็นต์ หากมอง ทั้ง 2 ไตรมาสในปีนี้นั้นค่อนข้างคงที่ เติบโตค่อนข้างน้อย ส่วนของ MBK มีการเติบโตเหมือนกัน ไม่ได้สูงมาก มองมาทาง SF มีการ เติบโตสูงขึ้นบ้าง ขณะที่ เป็นของ PSDC ไตรมาส 2 ไตรมาสปีที่แล้วโตประมาณ 7% หากเทียบเป็นรายไตรมาส ไตรมาส 1 และ ไตรมาส 2 ของปีนี้แล้ว เติบโตประมาณร้อยละ 11 หากมองในภาพรวมของธุรกิจเรื่องการให้เช่าและการบริการ ก็ยังถือว่ามีการ เติบโต แม้จะชะลอตัวอยู่บ้าง แต่ถือว่ายังสามารถที่จะเติบโตต่อไปได้ ภาพรวมในเรื่องของผลการดำเนินงานของบริษัทที่ทำธุรกิจที่ ใกล้เคียงกัน PSDC ก็อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน ไม่ได้ต่ำกว่าตลาด หากมองเปรียบเทียบในเชิงของอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ จากกราฟ

ของควอลิเอร์สูงสุดที่ร้อยละ 9.7 ศูนย์การค้าต่างๆของบริษัท ได้แก่ ศูนย์รามคำแหง ศูนย์รังสิต และศูนย์ราชพฤกษ์ล้วนอยู่ในระดับที่ยังต่ำกว่า ระดับสูงสุดที่ควอลิเอร์ทำการวิเคราะห์ไว้ แสดงว่าบริษัทยังมีโอกาสที่จะมีอัตราการเติบโตได้อีก สมมติฐานที่ IFA ทำประมาณการไม่ได้ให้เติบโตไปถึงร้อยละ 9.7 เพียงแต่ทำตามที่ตามสถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เช่น ศูนย์รามคำแหง อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 94 ศูนย์รังสิตร้อยละ 92 และศูนย์ราชพฤกษ์ร้อยละ 89 ราชพฤกษ์ต่ำกว่าศูนย์อื่นเนื่องจากเปิดให้บริการหลังสุด IFA ตั้งสมมติฐานอย่างระมัดระวังพอสมควร ในอดีต PSDC มีผลการดำเนินงานขาดทุน เริ่มมีกำไรในปี 2557- โดยในปี 2557 มีกำไรประมาณ 5 ล้านบาท และปี 2558 มีกำไรประมาณ 8 ล้านบาท ส่วนปี 2559 ในช่วงครึ่งปีแรก มีกำไร 11 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนอยู่ในงบการเงินของ SAMCO แล้ว IFA ประมาณการว่าในปี 2559 นี้ จะมีกำไรประมาณ 89 ล้านบาท หลังจากนั้น กำไรค่อยๆเติบโตขึ้นเรื่อยๆ รายได้ก็เช่นเดียวกัน จาก 164 ล้านบาท จะเติบโตโดยเฉลี่ยปีละร้อยละ 3.33 ไปเรื่อยๆ ภายใน 25 ปี ก็ จะโตไปถึง 381 ล้านบาท กำไรโตจากประมาณ 18-19 ล้านบาท ไปเป็น 127 ล้านบาทภายใน 25 ปี แนวโน้มของผลการดำเนินงาน ค่อยๆขึ้นไปเรื่อยๆ อาจจะมีการเหวี่ยงตัวขึ้นๆลงๆบ้างตามภาวะของธุรกิจ เมื่อคำนวณเต็มมูลค่าเป็นกระแสเงินสดสุทธิ ได้มูลค่า ประมาณ 605 ล้านบาท เมื่อคำนวณตามสูตร ได้มูลค่าประมาณ 407 ล้านบาท และเมื่อคำนวณเป็นมูลค่าต่อหุ้นจะได้มูลค่าต่อหุ้น 156.68 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ซื้อคือ 140 บาท หากลองคำนวณหาค่าผันแปร ของ Discount Rate ที่ +/- ร้อยละ 0.5 ช่วงของราคาที่ได้ก็จะอยู่ระหว่าง 146.90-167.16 บาทต่อหุ้น เป็น ซึ่งราคาที่ประเมินได้ เทียบดูแล้วใกล้เคียงกับราคาประเมิน ของ FA โดยสรุปมูลค่าที่ยุติธรรมของ PSDC คือราคาระหว่าง 146.90-167.16 บาทต่อหุ้น

สรุปราคาประเมินทั้ง 6 วิธี ในมุมมองที่ปรึกษาการเงินอิสระ เห็นว่า ในเมื่อ PSDC เป็นผู้ดำเนินการธุรกิจตามปกติ แล้วก็มี ธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต เพราะฉะนั้นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินราคา คือวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด วิธีนี้ซึ่งเป็นวิธีที่ใช้กันเป็นสากล ในการประเมินธุรกิจลักษณะประเภทนี้ ในขณะที่เดียวกัน วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี วิธีนี้เป็นวิธีที่ สะท้อนถึงราคาพื้นฐานของกิจการได้ราคาที่ 141.16 บาทต่อหุ้น เพราะฉะนั้นในแง่พื้นฐานก็สนับสนุนราคาซื้อ เพราะฉะนั้นเมื่อ พิจารณาโดยรวมแล้วถือว่า ราคาที่มีการซื้อขายหุ้นมีความเหมาะสม

นายอรรถเทพ แสงวณิช ที่ปรึกษาการเงินอิสระ อธิบายเพิ่มเติมว่า เนื่องจากประธานกรรมการตรวจสอบได้มีการตั้งคำถาม และชี้แนะประเด็นต่างๆที่อยากจะให้มีการอธิบายขยายความเรื่องของการประเมินราคาของที่ปรึกษาการเงินอิสระจึงขออนุญาต ชี้แจงเพิ่มเติมตามประเด็นคำถามดังนี้

ประเด็นแรกที่ปรึกษาด้านการเงินอิสระ ถึงแม้ว่าจะไม่มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจเรื่องของ Community Mall เป็นหลัก แต่ว่าในเรื่องของการทำในลักษณะ โครงการต่างๆเคยมีประสบการณ์ในเรื่องของการทำ M&A อย่างที่ได้นำเสนอแล้วและมี งานที่ปรึกษาทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่วนตัวผมเอง ก็ทำงาน FA มาแล้วมากกว่า 25 ปี เพราะฉะนั้นในเรื่องของหลักและ วิธีการทำงานเป็นการทำงานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตามมาตรฐานอยู่แล้ว เพราะฉะนั้นในส่วนนี้มีความเชื่อมั่นในเรื่องของการ ทำงาน

ประเด็นที่สอง เรื่องของข้อมูล ข้อมูลของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และเทียบเคียง ข้อมูลปกติในการทำงานของ FA จะ เปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนที่มีการเปิดเผยแล้ว ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถนำมาอ้างอิงและใช้ได้ โดยประ โยชน์ สาธารณะ เพราะฉะนั้นข้อมูลส่วนนั้นเองก็เป็นข้อมูลที่สามารถนำมาชั่งกอดถึงภาพรวมในธุรกิจได้ในระดับหนึ่ง ถึงแม้ว่าขนาด จะไม่เท่ากัน ทำเลไม่ใกล้เคียงกัน แต่ก็พอเห็นภาพได้ว่า ในธุรกิจโดยรวมของอุตสาหกรรมแบบนี้ เติบโตหรือหดตัวมากน้อย เพียงใด เมื่อเทียบกับอุตสาหกรรมหรือว่าเทียบกับธุรกิจประเภทนี้ หากบริษัทที่เป็น Community Mall ไม่ได้เข้าตลาดหลักทรัพย์ ข้อมูลจะไม่ได้เปิดเผย เพราะฉะนั้นก็ไม่สามารถไปอ้างอิง หรือว่าไปหาข้อมูลที่อาจเป็นความลับทางธุรกิจของบริษัทนั้นได้ แต่ได้ มีการลองเปรียบเทียบคู่แข่งโดยทางอ้อม การที่นำข้อมูลมาประกอบว่าบริษัทมีสถานะในการแข่งขัน หรือตำแหน่งในตลาดอยู่ใน ระดับใดนั้น ได้มีข้อมูลของควอลิเอร์มาประกอบการพิจารณา

ประเด็นที่สาม เรื่องของการกำหนดสมมติฐานเรื่องการเติบโตที่ร้อยละ 3 หรือ ร้อยละ 3.33 ต่อปี ในส่วนนี้ได้มีการเข้าไป ตรวจสอบสัญญาเช่าพื้นที่ของบริษัทที่ตกลงทำไว้กับลูกค้า ซึ่งตามสัญญาก็มีการกำหนดการเติบโตตามนั้นจริง ซึ่งได้ไปเห็นในตัวของ

สัญญาตามที่เกิดขึ้นจริงเช่นเดียวกันว่า ลูกค้าต่อสัญญาจริง อาจจะมีบางรายที่ไม่ได้ต่ออายุสัญญา ก็เป็นไปได้ตามธุรกิจปกติของลูกค้าทั่วไป ที่จะมีบางรายมีเหตุจำเป็นที่ไม่ต่อ แต่ส่วนใหญ่แล้วก็มีการต่ออายุสัญญา แล้วก็ทำธุรกิจตามปกติกับบริษัท

ประเด็นที่สี่ คือเรื่องการเปรียบเทียบการเติบโตที่ร้อยละ 3 หรือร้อยละ 3.33 เทียบกับอัตราเงินเฟ้อย้อนหลัง ของประเทศ 10 ปีย้อนหลัง เงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 2.5 25 ปีตามอายุประมาณการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 การเติบโตของรายได้ เรียกว่าใกล้เคียงกับเงินเฟ้อมาก ซึ่งยังไม่ได้ออกถึงการเติบโตเป็นพิเศษ ตามที่ที่ปรึกษาการเงินทำได้มากกว่านี้ที่ให้เป็นเพียงแค่พื้นฐานเท่านั้น

ประเด็นที่ทำให้เรื่องของทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้า ทั้งสามศูนย์ล้วนตั้งอยู่ในทำเลที่ได้เปรียบค่อนข้างมาก โดยเฉพาะศูนย์รวมค้าแห่งมีพื้นที่ขนาดใหญ่ 16 ไร่ อยู่ริมถนนด้านหลังคือหมู่บ้านสัมมากร ซึ่งมีครอบครัวหรือครัวเรือนมากกว่า 4,000 ครัวเรือน นี่คือมูลค่าตลาดที่ใหญ่มาก ก็ถือว่าเป็นจุดหนึ่งที่สำคัญ ในขณะที่เดียวกันก็ยังมีผู้คนที่ผ่านมาผ่านมาบนถนนที่ตั้งศูนย์ ซึ่งเป็นถนนสายหลักในการเข้าเมือง เพราะฉะนั้นเรื่องของลูกค้าทำเลที่ตั้งถือว่ามีความได้เปรียบค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับตัวศูนย์การค้าอื่นๆ โดยทำเลพื้นที่มีโอกาสที่จะพัฒนาศักยภาพที่จะก่อให้เกิดรายได้ได้มากกว่านี้อีกค่อนข้างมาก

ประเด็นที่หกเรื่องของค่าเช่า โดยเฉลี่ย ค่าเช่าโดยเฉลี่ยยังต่ำกว่าตลาดอยู่เล็กน้อย หากมีการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ให้ดีขึ้น บริษัทมีโอกาสปรับค่าเช่าได้สูงขึ้นมากกว่าที่โตตามสัญญา

และประการต่อมาคือ PSDC ได้มีการปรับเปลี่ยนผู้บริหารเข้ามาใหม่ อย่างที่ได้ทราบก็คือว่า จากเดิม ปี 2557-2558 บริษัทมีกำไรเท่ากับ 5 ล้านบาท 8 ล้านบาทพอมายปี 2559 เพียงครึ่งปีมีกำไร 11 ล้านบาท เพราะฉะนั้นปีนี้ทั้งปีกำไรเติบโตขึ้นประมาณ 18-20 ล้านบาท เท่ากับว่า ทีมผู้บริหารได้เข้ามาแก้ปัญหาได้ถูกต้อง แล้วก็สามารถที่จะทำกำไรให้ได้ดีขึ้น สามารถสร้างความมั่นใจให้กับทางผู้ถือหุ้นได้ว่า โอกาสเติบโตทั้งรายได้และกำไรในอนาคตของบริษัทน่าจะเป็นไปได้ด้วยดี

ในส่วนของต้นทุนขามีแนวโน้มลดลง เนื่องจากค่าเสื่อมราคาคงที่ แต่รายได้เติบโตขึ้น ค่าใช้จ่ายต่างๆสามารถลดที่ซ้ำซ้อนลงได้ โดยทั่วไปธุรกิจประเภทนี้ค่าใช้จ่ายไม่สูงมาก อยู่ที่ความสามารถในการบริหารตัวพื้นที่

เพราะฉะนั้นในเรื่องของการกำหนดสมมติฐานในการทำประมาณการอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี แล้วก็ 6 เดือน ซึ่งเป็นฐานในการประเมินราคาของที่ปรึกษาการเงินอิสระ เพราะฉะนั้นที่เกิดขึ้นจริงก็จะค่อยๆสวิงขึ้นบ้างลงบ้าง แต่ว่าแนวโน้มในการเติบโตค่อนข้างมั่นใจว่าจะเติบโตไปได้ตลอด

ฉะนั้นในมุมมองของที่ปรึกษาการเงินอิสระ เมื่อพิจารณาโดยสรุปแล้ว ทั้งในส่วนของโครงสร้างการทำรายการ และเรื่องของราคา จึงเห็นว่ามีความเหมาะสมในการทำรายการครั้งนี้

ที่ปรึกษาการเงินอิสระจึงเสนอต่อผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม

นายสถาพร พังนิรันดร์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง ผมขออนุญาตเริ่มต้นในขณะนี้ โดยการที่ว่า ด้วยเคารพมติกรรมการ เห็นด้วยกับมติ ขอขอบคุณทางกรรมการตรวจสอบที่ได้มีคอมเม้นท์อีกด้านให้กับ IFA นะครับ เป็นประเด็นที่ดีมาก นายอรรถพร ขออนุญาตเอ่ยนาม ได้อ้างอิงข้อมูล 25 ปีของ FA แต่ผมคิดว่างานนี้เป็นความเห็นของอินดี้ FA มีอะไรที่ตกหล่น ยังไม่ cover แล้วก็เพื่อให้การพิจารณาวันนี้มีการบันทึกรายงานการประชุมได้ครบถ้วน ผมขออนุญาตเพิ่มเติมตรงที่ว่า ถ้า FA ทุกอย่างเห็นด้วย แต่ในส่วนของอินดี้ มองว่าซื้อเข้ามาแล้วเข้ามาขาย ถ้าสัมมากรขายให้กับ RPCG บังเอิญผมก็สวมหมวกทั้งสองใบ ในฐานะผู้ถือหุ้น RPCG และสัมมากร ถ้าเราขายในราคาสัก 180-200 ได้ cash flow เข้ามา เป็นเงินทุนให้เกิดการเติบโตได้มากกว่านั้นรีเปลา นี่ก็เป็นเรื่องหนึ่ง

ข้อคือ IFA ไม่ได้บอกผมว่า ในเมื่อ 50 กว่ากับ 40 กว่าตรงนั้นการที่จะรับรู้รายได้เมื่อ consolidate แต่ถ้าเป็นของบริษัท 100 แล้ว consolidate บริษัทได้รู้รายได้ค่าเช่าในส่วนของ percentage ถูกต้องไหมครับ ก่อนหน้านั้น PSDC มีสัดส่วนอยู่ PSDC จะต้องจ่ายค่าเช่าให้กับสัมมากร สัมมากรพอ consolidate ก็จะรับรู้ส่วนของ RPCG เป็นรายได้ของสัมมากร แต่ถ้า consolidate แล้วหายไป ถูกไหมครับ นั่นคือความเห็นที่อินดี้ ซึ่งผมคิดว่ายังไม่เกิด offer ดังนั้นผมต้องการคำอธิบายที่ชัดเจนในรายงานการประชุมว่า SAMCO ของผมวันนี้ คณะกรรมการมีข้อเสนอที่จะประชุมและขออนุมัติที่จะซื้อ PSDC แล้วหากบริษัทจะขาย ให้ RPCG เป็นผู้รับซื้อ ก็คิดว่าอาจจะมีคำตอบว่าอะไรดีกว่ากัน อยากได้มุมมองตรงนี้เพื่อเพิ่มเติมในรายงานบันทึกการประชุม เพื่อความชัดเจน

ของนักลงทุนทั่วไปด้วย ที่จะเห็นว่าสิ่งนี้มันจริงจัง แล้วจะให้ทางสัมมากร sustain ในส่วนของรายได้ในธุรกิจที่เป็นทางด้าน Community Mall ไม่ใช่ไปอิงกับในเรื่องของอสังหาริมทรัพย์อย่างเดียว ผมคิดว่ามันน่าจะเป็นอะไรที่จะสมบูรณ์ขึ้นในการบันทึก รายงานการประชุมนะครับ ผมขอมุมมองตรงนี้เพื่อที่จะให้บันทึกรายงานการประชุมในวาระนี้สมบูรณ์ขึ้น ขอบคุณครับกรรมการ ผู้จัดการ ผมขอตอบก่อนได้ไหมครับ เพราะว่าเงินนโยบาย คือต้องเท่าความตั้งแต่แรกว่า สัมมากรทำหมู่บ้านจัดสรรมาตลอด การที่บริษัทมา diversify ทำ Community Mall เป็นนโยบายหลักของบริษัทเมื่อ 10 กว่าปีที่แล้ว เพื่อที่หารายได้ค่าเช่าเข้ามาในกรณี ที่เศรษฐกิจไม่ดี บ้าน คอนโด ทาวน์โฮมขายไม่ได้เลย อย่างน้อยบริษัทยังมีรายได้ค่าเช่าเข้ามา ธุรกิจให้เช่าเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยง ไม่สูง แต่ว่ากำไรไม่ได้สูงนัก แต่มี cash flow เข้ามาตลอด และนั่นคือนโยบายหลักของสัมมากรมาตั้งนานแล้ว เพราะฉะนั้นการที่ บริษัทจะถือร้อยละ 100 ผมมองว่ามันเป็นผลดีกับสัมมากรมากกว่า ถ้าเราขายออกไป เราก็ควบคุมอะไรไม่ได้ บริษัทก็จะได้เพียงค่าเช่าที่ดิน

อีกประเด็นหนึ่งที่ Community Mall สอดคล้องกับปรัชญาในการดำเนินธุรกิจของสัมมากร คือ “เราไม่เพียงแต่สร้างบ้าน แต่เราสร้างสังคม” สังคมคืออะไร สังคมก็คือสังคมที่สมบูรณ์ ก็คือต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ คุณอยู่บ้าน คุณออกไปหน้าบ้านมีซูเปอร์มาร์เก็ต มีร้านอาหาร ร้านกาแฟ มีธนาคาร มีอะไรอยู่ข้างหน้า ทำให้สะดวกมากขึ้น อยากจะจัดกิจกรรมอะไรต่างๆ ของหมู่บ้านมาจัดที่ศูนย์ก็ได้ มีที่จอดรถ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตรงนี้มันก็ตอบโจทย์ปรัชญาและวิธีการดำเนินธุรกิจของ สัมมากร เพราะฉะนั้นผมอยากให้ PSDC อยู่กับสัมมากร ไม่ได้อยากขายออกไป

นายอรรถพร แสงวงนิช ที่ปรึกษาการเงินอิสระ ตอบข้อซักถามว่า ในแง่ของ IFA ในการทำรายการ มุ่งเน้นเรื่องของการให้ ความเห็นระหว่างสัมมากรกับ PSDC เป็นหลักคงไม่สามารถที่จะก้าวข้ามไปถึง RPCG ได้ เพราะเป็นคนละ identity กัน ฉะนั้นใน มุมมองของIFA ก็มองว่าสัมมากรพิจารณารายการนี้มีความเหมาะสมหรือไม่ ขณะเดียวกันถ้าเกิดคิดไปในเรื่องของ RPCG ถ้า เทียบในเรื่องของราคาประเมิน ก่อนหน้า IFA เข้ามาทำงาน ก็มีรายได้จ้าง FA เข้ามาประเมินราคาอยู่แล้ว ซึ่งได้ราคาเทียบได้ว่าอยู่ ในช่วงที่ใกล้เคียงราคาที่ IFA ทำ และราคาที่มีการตกลงซื้อขายยังเป็นราคาที่ใกล้เคียง ก็ไม่ได้ถือว่าเป็นราคาที่ต่างกันมากกับราคา ที่ประเมินเมื่อพิจารณาเรื่องของการทำรายการระหว่างกัน RPCG กับ SAMCO ไม่ได้ถือว่าเป็นราคาที่แตกต่างกันมากกับราคา ระหว่างกันมาก อย่างที่ท่านผู้ถือหุ้นกังวล

นายสัจจา เชนธรรมนุกูล กรรมการ ได้กล่าวตอบในนาม RPCG ว่า สัมมากรมีความชำนาญกว่า RPCG อยู่ในธุรกิจ เกี่ยวข้องกับพวกนี้มานานมาก เห็นได้จากการปรับปรุง เห็นกำไรกระโดด เพราะฉะนั้น RPCG ได้ประโยชน์จากการถือหุ้นของ สัมมากรอยู่แล้ว ถ้ายังถ้าให้สัมมากรทำคงจะเติบโตเร็วกว่าที่ IFA ประมาณไว้

นายสิทธิโชค บุญวนิชย์ ผู้ถือหุ้นมา ประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่า สไลด์จากจอภาพที่หน้า 17 วงเงินกู้ที่ต้องใช้ของ ธนาคารกรุงศรีอัตราดอกเบี้ย MLR -0.50 เปอร์เซ็นต์ ไซ้ใหม่ครับ เป็นเงินกู้ลักษณะใดมีวงเงินเท่าใด

นายอรรถพร แสงวงนิช ที่ปรึกษาการเงินอิสระ ตอบข้อซักถามว่า หากอ่านในตัวรายงานความเห็น เบื้องต้นบริษัทได้ เตรียมเงินไว้ก่อนหน้านี้อยู่แล้ว เพื่อที่จะทำการซื้อหุ้น PSDC เพียงแต่ว่า ในปัจจุบันบริษัทมีโครงการอื่นที่ต้องนำเงินไปใช้ก่อน จึง ได้นำเงินก้อนที่จะซื้อหุ้นบริษัท PSDC ไปใช้ในโครงการ ต่อมาจำเป็นต้องใช้กันแล้ว ก็ต้องมีการเบิกเงินกู้จาก โครงการนั้นเข้ามา ซึ่งเป็นวงเงินกู้ที่ทางบริษัทได้เจรจากับธนาคารมาก่อนหน้านี้แล้ว แต่สำหรับโครงการอื่น เป็นเรื่องของการบริหารเงินสดภายใน กิจการ เพราะฉะนั้นไม่ได้มีการกู้เงินเพิ่มเพื่อมาซื้อธุรกิจ

กรรมการผู้จัดการอธิบายเพิ่มเติมว่า จากในสไลด์หน้า 17 เป็นเงินกู้ของ PSDC ที่กู้มาในการขยายกิจการ โครงการแรกที่ รังสิตอยู่กับธนาคารไทยพาณิชย์ ซึ่งชำระคืนหมดแล้ว โครงการที่สองคือที่รามคำแหง กู้ธนาคารกรุงศรีฯ ส่วนโครงการที่สามที่ราช- พถกัยไม่ได้กู้ใช้เงินสดของบริษัท เพราะฉะนั้นวงเงินที่เหลือที่เป็นวงเงินของธนาคารกรุงศรีฯ เป็นการกู้มาทำศูนย์รามคำแหง ระยะเวลากู้ประมาณ 10 ปี แต่ส่วนใหญ่จะคืนก่อนประมาณ 6-7 ปี ก็คืนหมดแล้ว ที่ศูนย์รามคำแหงเปิดบริการเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม ปี 2010 เปิดมา 6 ปี เศษ มีวงเงินที่ยังค้างอยู่ ประมาณ 200 กว่าล้าน ได้รายรับจากค่าเช่า ก็ทยอยชำระคืน

นายสิทธิโชค บุญวนิชย์ ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมว่า หากใช้เงินทุนจำนวนมาก คิดว่าจะเพิ่มทุนหรือไม่ คิดว่าการกู้เงิน ต้องชำระดอกเบี้ยให้ธนาคารร้อยละ 6.5 ต่อปี

กรรมการผู้จัดการตอบว่า เป็นยอดผู้เดิมของ PSDC ส่วนการเข้าซื้อหุ้นในครั้งนี้และการที่จะปรับปรุง โครงการ ใช้เงินไม่
มาก ยังไม่จำเป็นต้องเพิ่มทุน equity หนี้สินต่อทุนของบริษัทก็ยังต่ำอยู่

นายสิทธิโชค บุญฉวีชัย ผู้ถือหุ้น เสนอแนะว่า หากในอนาคต บริษัทเพิ่มทุนทำการซื้อขายระหว่างกันแล้ว หากมีกำไร
มากๆ ก็แยกออกมาเป็นบริษัทใหม่แล้วจับเข้ารีตในตลาดหลักทรัพย์

นางสาวจิตพิศตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าพื้นที่ที่บริษัทใช้ทำ Community Mall ทุกแห่ง
เป็นพื้นที่ของบริษัทเอง ใช่หรือไม่

กรรมการผู้จัดการ ตอบว่าใช่

นางสาวจิตพิศตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้น กล่าวเพิ่มเติมว่า บริษัทมีจุดได้เปรียบมาก ในการที่มาทำ Community Mall และ
อยากทราบว่า อะไรเป็นจุดเด่นของศูนย์การค้าที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน แล้วในอนาคต บริษัทจะมีกลยุทธ์อย่างไรในการที่
จะบริหารจัดการ ให้ดีทั้งในเรื่องการเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่สร้างสังคมที่ดีโดยเป็นต้นแบบ ไม่ว่าจะเป็นการอยู่
อย่างพอเพียงตามสิ่งที่พระองค์ท่านสอนไว้ บริษัทน่าจะน้อมนำเอาเข้ามา และเป็นกลยุทธ์หนึ่งของสัมมากร ส่วนเรื่องของกลุ่ม
หากจะพลิกคู่แข่งเป็นคู่ค้า แล้วก็เพิ่มพื้นที่ในการเช่า แล้วทำให้พื้นที่เช่ามีความแตกต่างจากคนอื่น ซึ่งเป็นเรื่องสำคัญ ใน
ขณะเดียวกันไม่สามารถที่จะหลีกเลี่ยงความเสี่ยงได้ เพราะฉะนั้นความเสี่ยงของบริษัทคืออะไร

กรรมการผู้จัดการ ตอบข้อซักถามดังนี้ เรื่องของจุดเด่นก่อน จุดเด่นของห้าง ธุรกิจ Community Mall ผมคิดว่าถ้าจะอยู่
รอดได้ สองสิ่งที่สำคัญที่สุดที่คุณต้องตอบโจทย์ อย่างแรกก็คือว่า คุณต้องตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวันของชุมชนตรงนั้น ไม่ใช่
ว่าทำห้างแล้วตอบ โจทย์แค่แบบเดือนหนึ่งมาหนึ่งครั้ง ไม่ใช่ Community Mall บางคนจะมาเกิน 1 ครั้งต่อสัปดาห์ เพราะไปเพื่อ
ตอบสนองความสะดวกของชีวิตประจำวันของเค้า ไม่ว่าจะไปซื้อของกินข้าวไปธนาคาร ตรงนี้ผมคิดว่าเรามีเต็มร้อย ในแง่ของ
โลเคชั่นที่อยู่ในจุดกลาง ไม่ใช่แค่ในหมู่บ้านสัมมากร ไม่ใช่แค่คิดหมู่บ้านสัมมากร แต่เราต้องบอกอยู่ในวงของหมู่บ้านของที่พัก
อาศัย ไม่ว่าจะเป็รรามคำแหง ที่รังสิต หรือว่าที่ราชพฤกษ์ ถ้าใคร ไปแถวนั้นจะเห็นว่าหมู่บ้านเยอะมาก มันเป็นโซนที่อยู่อาศัย อย่าง
ที่สองก็คือสะดวก ห้าง Community Mall ต้องสะดวก เพราะคนที่มาใช้ไม่เหมือนคนที่ไปห้างใหญ่ เช่น พารากอน เอ็มควอ-เทียร์
หรือว่าอะไรต่างๆในเมือง คุณไปห้างใหญ่ คุณขับรถไป ทำใจไว้เลยว่า กว่าจะถึงร้านจุดเป้าหมายของคุณ บางทีมีครึ่งชั่วโมง
นาที แต่มา Community Mall บางคนมาแค่วิ่งเข้าไปซื้อน้ำตาลหนึ่งถุง แล้วก็วิ่งออกไป อะไรอย่างนี้ เพราะฉะนั้นความสะดวก
สำคัญ เข้าออกได้สะดวก มีที่จอดรถได้สะดวก เข้าถึงร้านค้าได้สะดวก ก็ถือว่าของเราที่อยู่ในเกณฑ์ที่ดี ผมว่าจุดเด่นที่เราตอบ โจทย์
คนที่มาใช้ Community Mall สองอย่างนี้เท่านั้น เรื่องการตอบสนองความต้องการของชีวิตประจำวันของเค้า แล้วก็ความสะดวกใน
การมาใช้ แน่ในเรื่องของค่าเช่า ต้องบอกว่ามีคามกดดันจากคู่แข่งพอสมควร เห็นช่วง 5 ปีที่ผ่านมา Community Mall เกิดขึ้นมา
เยอะมาก ใครอยู่เส้นราชพฤกษ์ก็จะเห็นว่าผุดขึ้นมาเรื่อยๆ ไม่ใช่ว่าทุกอันจะประสบความสำเร็จหมด เพราะฉะนั้น วิธีการที่จะให้
ลูกค้าอยู่ได้ในท่ามกลางความคู่แข่งอย่างนี้ บางทีก็ต้องพิจารณาเรื่องของค่าเช่า เป็นจุดที่เป็นแรงกดดันให้บางทีก็ขึ้นค่าเช่ามาก
ไม่ได้ร้อยละ 3 ที่ขึ้น ก็ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่อยากได้เยอะกว่านั้นแน่นอน แต่เราก็ต้องให้สมดุล กับร้านค้าที่เข้ามา ค่าก็ต้องอยู่ได้
เหมือนกัน ถ้าคิดค่าเช่าแพงๆ ร้านค้าคิดค่าสินค้าแพงๆ ลูกค้าก็จะจะไม่เข้ามา มันเป็นห่วงโซ่ เพราะฉะนั้นตรงนี้ต้องบริหารดีๆ ก็
ต้องบอกจุดด้วยด้วยว่า ตอนนี้องการตลาดยังปรับปรุง หลังจากนั้น ถ้าเรา synergize ระหว่างทีมงานที่เคยอยู่ PSDC เข้ากับสัมมากรได้
แล้วใช้ประสบการณ์ของสัมมากรที่มีมากกว่า 40 ปี ผมคิดว่าเราน่าจะสร้าง ในเรื่องของจุดแข็งทางการตลาด แล้วก็นำปรัชญาต่างๆ
ของพระองค์ท่านมาใช้ ผมคิดว่าก็จะเป็นข้อเสนอแนะที่ดีมาก ที่จะนำเข้ามาใช้กับโครงการได้

ในเรื่องของความเสี่ยงต้องมองแต่ละโลเคชั่นของห้าง อย่างเช่น คลองสองจะมีห้างใหม่เกิดขึ้นใหม่ แนวโน้มแล้วคงยาก
เพราะว่าที่ติดถนนหายาก ส่วนใหญ่เป็นหมู่บ้าน เป็นสถานที่ราชการต่างๆ ความเสี่ยงที่รังสิตคลองสองมีอย่างเดียวคือ ถ้าเกิด
รัฐบาลสร้างสะพานถนนที่ข้ามจากตรงแยกวิภาวดีแล้วข้ามออกไป จะทำให้แทนที่คนที่จะวิ่งอยู่บนผิวพื้นนะครับ ซึ่งเค้าจะเข้ามา
ง่าย ถ้าเค้าใช้ทางลอยฟ้าข้ามไป ก็อาจจะทำให้เสียโอกาสกลุ่มลูกค้าที่อยู่ข้างนอก แต่ก็มองว่าในคลองหนึ่งคลองสองกันเองมี
หมู่บ้านขึ้นอยู่เยอะมาก เพราะฉะนั้นปริมาณก็ยังคิดว่าเป็นความเสี่ยง แต่คิดว่ายังมีปริมาณพอ มีลูกค้าพอ ส่วนรามคำแหงผมมองว่า

ไม่ใช่เป็นความเสี่ยง แต่เป็นข้อดี ก็คือรถไฟฟ้าสายสีส้มที่ตอนนี้ประมูล แล้วก็เราน่าจะเห็นเร็ว ๆ นี้ที่ได้ผู้รับเหมาแล้วก็เริ่มก่อสร้าง ก็จะมีสถานีอยู่สถานีสัมมากร อยู่เลยห่างไป 100 กว่าเมตร ตรงนั้นก็อาจจะเป็นจุดที่อนาคตจะคิดค่าเช่าที่จอดรถวันธรรมดาได้อีก คนมาจอดรถตรงนั้นแล้วเดินไปรถไฟฟ้า มองเป็นโอกาส ส่วนราชพฤกษ์ก็มีความเสี่ยงเรื่องของคุณค่า เพราะว่ายังมีพื้นที่ที่ยังไม่ได้พัฒนาอยู่เยอะ แต่ตรงนั้น เราได้ attendance ที่เป็น Max Valu มีธนาคารหลายธนาคาร ร้านอาหาร KFC ที่เป็น drive-thru อยู่ ก็คิดว่าน่าจะยังคงในเรื่องของคุณค่าเราอยู่ได้ เพราะฉะนั้นความเสี่ยงต้องดูเป็นแต่ละโครงการ ซึ่งแต่ละโครงการความเสี่ยงไม่เหมือนกัน แต่ก็มองว่ามีศักยภาพพอที่จะผ่านความเสี่ยงตรงนั้นออกไปได้

นายจิตติพงษ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าแนวทางในการขยายธุรกิจของบริษัท และยุทธศาสตร์ในการเลือกที่ตั้งเป็นอย่างไร สักส่วนการขยายบ้านกับรายได้จากค่าเช่า สักส่วนประมาณเท่าใดจึงจะเป็นจุดที่คิดว่าสมดุล แล้วประมาณกี่ปีถึงจะไปถึงจุดนั้น

กรรมการผู้จัดการ ตอบข้อซักถามดังนี้ เรื่องก่อนที่บริษัทจะรวมการบริหาร 2 บริษัทนี้ด้วยกัน สัมมากรก็มีพื้นที่ให้เช่าอยู่พอสมควร คือ ตลาดนัดสัมมากรและเมื่อต้นปีได้รับโอน โครงการพีริเมียร์สัมมากร ซึ่งอยู่ต่อเนื่องกับห้างเพียวเพลสรามคำแหงมาเป็นกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน จึงเสมือนว่ามีห้างที่สี่เกิดขึ้น ดังนั้นการขยายธุรกิจต่อไปคือการปรับปรุงศูนย์การค้าพีริเมียร์สัมมากรให้รวมเป็นส่วนหนึ่งของเพียวเพลสรามคำแหงการขยายธุรกิจนี้ยังมีโอกาสอยู่พอสมควรทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ก่อนหน้านี้ก็เคยมีการไปประมูลที่มหาวิทยาลัยขอนแก่น บริษัทขณะการประมูลก็ทำโครงการไปได้ระดับหนึ่ง แต่เรื่องของผังเมืองไม่ชัดเจน ซึ่งผังเมืองของจังหวัดขอนแก่นหมดอายุแล้ว แต่คงต้องมีการเปลี่ยนแปลง เพราะพื้นที่ที่ให้ประมูลอยู่ในพื้นที่สีเขียวมะกอก เป็นพื้นที่เพื่อการศึกษาซึ่งมีความเสี่ยงสูง หากมีคนประท้วงหรือฟ้องร้องขึ้นมาบอกว่าผิดวัตถุประสงค์ของผังเมือง เป็นความเสี่ยงที่ใหญ่มากก็เลยได้ชะลอโครงการนั้นออกไป แต่แน่นอน การขยายธุรกิจนี้ยังมีโอกาส สำหรับสัดส่วนของรายได้จากการขยายบ้านและค่าเช่าควรเป็นเท่าใดนั้น ไม่อาจบอกเป็นเปอร์เซ็นต์ที่แน่ชัดได้ เพราะหารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นมาก ซึ่งมันควรจะโตมากกว่าอัตราดอกเบี้ยของรายได้ค่าเช่า ซึ่งค่อยๆ โต เพียงร้อยละ 3.33 แต่การขายอสังหาริมทรัพย์ช่วงข้างนี้อาจจะได้อ้อยละ 10-15 อย่างเช่นปีที่แล้วบริษัทโตจากปี 2557 ร้อยละ 31 เพราะฉะนั้นพอคำนวณเป็นสัดส่วนอาจจะสวิง สิ่งที่บริษัทพิจารณาคือ รายได้ประจำต้องคุ้มพอค่าใช้จ่ายคงที่ในแต่ละเดือน

นายศักดิ์ชัย สกฤตศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า พื้นที่เช่าของ 3 สาขา มีผู้เช่าเต็มพื้นที่แล้วหรือยัง อัตราการเช่าเป็นอย่างไร และค่าเช่าเท่ากันทุกสาขาไหม พร้อมทั้งตั้งข้อสงสัยว่า ศูนย์การค้าเพียวเพลสรามคำแหงที่อยู่หน้าหมู่บ้านสัมมากร ซึ่งเป็นฝั่งขาเข้าเมืองไม่น่าจะสะดวกสำหรับคนทั่วไป คงสะดวกสำหรับคนที่อยู่ในหมู่บ้านเท่านั้น

กรรมการผู้จัดการ ตอบข้อซักถามดังนี้ สาขารามคำแหงที่ว่าเป็นขาเข้านั้น ประเด็นนี้เป็นที่ตระหนักอยู่แล้ว แต่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทคือกลุ่มคนที่อยู่ด้านขาเข้า เพราะจากการจ้างบริษัท อินโฟลิเรจ ทำการสำรวจผลสรุปออกมาว่า คนที่อยู่ในย่านนี้ส่วนใหญ่ใช้เส้นทางมอเตอร์เวย์ หรืออยู่บนวงแหวนเดินทางกลับบ้าน แม้จะเป็นฝั่งขาเข้าแต่ก็เป็นฝั่งขากลับบ้านด้วย ดังนั้นศูนย์นี้จึงเป็นทั้งฝั่งขาเข้าและขาออก ตอนที่ทำการศึกษาความเป็นได้ก่อนเริ่มโครงการ ได้ระบุแผนที่ชัดเจนเลยว่า ลูกค้าหลักคือ ด้านฝั่งถนนรามคำแหง ซึ่งไม่มีคู่แข่งเลย

ส่วนอัตราการให้เช่าพื้นที่ เฉลี่ยแล้วอยู่ประมาณร้อยละ 90 เฉลี่ยของ 3 ศูนย์ เคยขึ้นไปถึงร้อยละ 95 แต่ช่วงปีสองปีที่ผ่านมา ก็มีการเปลี่ยนของลูกค้ายู่พอสมควรเนื่องจากคู่แข่ง ส่วนอัตราค่าเช่าจะไม่เท่ากันหมดขึ้นอยู่กับผู้เช่าเป็นใครและขนาดพื้นที่เช่าด้วย เช่น ผู้เช่ารายใหญ่ย่อมมีอำนาจต่อรองสูงกว่า บางรายคิดค่าเช่าในอัตราที่ต่ำอาจเป็นหลักร้อยละยี่สิบต่อตารางเมตรต่อเดือน แล้วบวกเปอร์เซ็นต์ของรายได้ในแต่ละเดือนด้วย

นายศักดิ์ชัย สกฤตศรีมนตรี ผู้ถือหุ้นขอสอบถามเพิ่มเติมว่า มูลค่าตามบัญชีของบริษัท 80 แต่ว่า RPCG ชื่อ 140 ไม่ทราบว่าเป็นส่วนต่างที่ซื้อแพงกว่าเพราะเหตุใดเรื่องค่าความนิยมคืออย่างไร

นายอรรถพล แสงวงนิช ที่ปรึกษาการเงินอิสระ ตอบข้อซักถามว่า ในส่วนของวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ก็คือว่า หากดูตามบัญชีของบริษัท บัญชีของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 อยู่ที่ 79 บาทต่อหุ้นพอมามีวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี มีการประเมินตัวสินทรัพย์ทั้ง 3 สาขา มูลค่าสินทรัพย์ควรจะมียุทธศาสตร์ประมาณเท่าไร ทางผู้ประเมินมีวิธีประเมินได้หลายวิธี เนื่องจากสินทรัพย์ตัวนี้

เป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ วิธีการประเมินคือวิธีการประเมินด้วยวิธีรายได้ เหมือนทำ Discount Cash Flow ซึ่งก็จะได้ราคาของแต่ละโครงการเพิ่มขึ้น เช่นเพียวเพลสสัมมากรได้ประมาณ 350 ล้านบาท กับบู๊ตที่ 258 ล้านบาท ในส่วนนี้เป็นราคาที่เหมือนกับปรับปรุงแล้วได้ตามราคาที่ทำประเมินมา แต่ว่าในเรื่องของการบันทึกบัญชีลงบริษัทเป็นอีกเรื่องหนึ่ง ไม่เกี่ยวข้องกัน ไม่ได้มีการบันทึกบัญชีเพิ่มเติม เพียงแต่ว่าการประเมินวิธีนี้เป็นภาระสะท้อนว่า ถ้ามีการประเมินมูลค่าจริงๆ ของธุรกิจมีมูลค่าประมาณเท่าไร เพื่อใช้ในการประเมินราคาหุ้นของบริษัท

นายศักดิ์ชัย สกฤตริมณตรี ผู้ถือหุ้น ชักถามเพิ่มเติมว่า ส่วนต่างของราคาหุ้นได้บันทึกเป็นค่าความนิยมหรือไม่

นายอรรถพร แสงวงษ์ ที่ปรึกษาการเงินอิสระ ตอบข้อซักถามว่าไม่ได้บันทึกขึ้นอยู่กับนโยบายบัญชีของทางบริษัท ซึ่งบริษัทมีการบันทึกมูลค่าของตัวสินทรัพย์ตามวิธี Income Approach อยู่แล้ว ทั้งสามศูนย์

ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากสำนักงาน อีวาย อธิบายเพิ่มเติมว่า เป็นหลักการบัญชีที่บริษัทใช้ เนื่องจาก PSDC เป็นบริษัทย่อยเมื่อบริษัทแม่ซื้อหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 100 ตามหลักการบัญชีจะไม่สามารถบันทึกเป็นค่าความนิยม ได้ แต่ว่ารายการส่วนที่เกินจากมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อย หากเราซื้อแพงกว่าส่วนนั้น จะแสดงอยู่ในบรรทัดส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นรายการหนึ่งใน equity จะไม่ได้เป็นสินทรัพย์ หรือเป็นค่าความนิยม จะแตกต่างกับที่บริษัทไม่เคยถือบริษัทนั้นมาก่อนแล้ว ไปซื้อบริษัทนั้นเข้ามาเป็นบริษัทย่อย แล้วก็ประเมินว่ามีค่าความนิยม อันนั้นถึงจะมีค่าความนิยม ได้

นายศักดิ์ชัย สกฤตริมณตรี ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมว่า แล้วหากในอนาคต บริษัทมีกำไรขาดทุน ส่วนนี้จะมีผลกระทบหรือไม่ ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากสำนักงาน อีวาย ตอบว่า บริษัททางการเงินรวมอยู่แล้ว จากเดิมแบ่งไปให้ RPCG ร้อยละ 40 เมื่อถือหุ้นทั้งหมด ผลประกอบการทั้งหมดของบริษัทย่อยก็จะมาที่บริษัทแม่ร้อยละ 100

นายศักดิ์ชัย สกฤตริมณตรี ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติมว่า เหตุใดบริษัทจึงซื้อด้วยเงินสด ทำไมไม่สวอป หุ้น SAMCO แลกกับ RPCG

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงว่า การสวอปหุ้นมีขั้นตอนค่อนข้างมาก โดยเฉพาะกรณีที่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันอาจทำไม่ได้ จึงเห็นว่ามูลค่าซื้อขายประมาณ 160 ล้านบาท สะดวกที่สุด ควรซื้อด้วยเงินสดชำระทั้งหมดในคราวเดียว

นายสิทธิโชค บุญวนิชย์ ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า ในเอกสารแนบหน้าที่ 111 ตารางที่ว่าเป็นพื้นฟูตกต่ำแล้วก็ฟื้นฟู ตัวนี้ใช้ได้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกือบทั้งหมดได้หรือไม่ และกับหุ้นเกือบทุกตัวในตลาดหลักทรัพย์ได้หรือไม่ โครงสร้างคำนวณว่าเป็นปี 2559-2560 พื้นตัว พอปี 2562- 2564 จะเพียงพอ แล้วไปชะลอตัวอีกครั้งปี 2565 แล้วก็เพียงพออีกครั้งตอนครบ 100 ปีรัฐธรรมนูญ 2575 คือคำนวณมาก่อนข้างไม่พลาดเลยใช่ไหม จะได้เอาตัวนี้ไปจับกับหุ้นอสังหาฯที่เล่นเป็นหลัก

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงว่า ทุกอย่างมันมีความไม่แน่นอนเป็นสมมุติฐาน ของผู้ประเมินอิสระ ให้สะท้อนถึงเรื่องของวัฏจักรของธุรกิจอสังหาฯ จะเป็นอย่างไร 100% หรือไม่ ไม่อาจตอบได้เลย

นายสิทธิโชค บุญวนิชย์ ผู้ถือหุ้น สอบถามความคืบหน้าการขายโครงการคอนโดของบริษัทว่าเป็นอย่างไรบ้าง แล้วจะมีเพิ่มอีกหรือไม่ สองไหม ก็

กรรมการผู้จัดการ ตอบข้อซักถามดังนี้ ปัจจุบันโครงการ S9 คอนโดมิเนียม โอนกรรมสิทธิ์ไปกว่าครึ่งแล้ว ซึ่งความคืบหน้าการขายค่อนข้างช้า ทั้งที่อยู่ในโลเคชั่นที่มีอนาคตที่ดี อาจเป็นเพราะเส้นสายสีม่วงที่เปิดให้บริการแล้วแต่ยังไม่มีมีการต่อเชื่อม แต่ภายในปีหน้าคาดว่าจะมีการต่อเชื่อม และอาจจะเป็นช่วงที่เศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ไม่อาจควบคุมได้ แต่โครงการ S9 คอนโดมิเนียมไม่ใหญ่ ถือว่าเป็นการเรียนรู้ให้กับทีมงานของบริษัท ซึ่งถนัดในการพัฒนาโครงการแนวราบมาตลอด ในตอนนี้คงยังไม่เพิ่มจำนวนอาคารชุด คงต้องพัฒนาคอมมูนิตี้ออลล์ก่อน เพื่อที่จะได้รายได้ค่าเช่ามาเป็นรายได้ประจำ ผู้ถือหุ้นที่เป็นกองทุนชอบที่บริษัทเน้น โครงการแนวราบ เพราะว่าเป็นตลาดที่ไม่มีผู้เก็งกำไร มีแต่ผู้ซื้อตัวจริง ส่วนตลาดคอนโดขาย 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ลงทุน กับ กลุ่มที่ซื้ออยู่จริง พอเศรษฐกิจไม่ดี กลุ่มซื้อลงทุนก็จะเงียบไป

มติที่ประชุม อนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพียวเพลสสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (PSDC) จำนวนร้อยละ 44.13 ของทุนจดทะเบียนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิ

ออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย คือ บริษัท อาร์พีซีจี จำกัด (มหาชน) จำนวน 284,417,180 เสียง ผลการลงมติเป็นดังนี้

เห็นด้วย	122,342,305	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9983
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	2,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0016

(ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและมอบฉันทะจำนวน 160 ราย รวมจำนวนหุ้น 122,344,305 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง)

นายสาทร พงษ์นรินทร์ ผู้ถือหุ้น กล่าวแสดงความยินดีกับบริษัทที่มติที่ประชุมอนุมัติ และสอบถามว่า เมื่อ PSDC เป็นของสัมมากร 100% แล้ว ในเรื่องของอิมเมจและแบรนด์จะทำควบคู่ไปด้วยกับสัมมากรหรือไม่ แล้วจะเปลี่ยนชื่อเลยหรือไม่

กรรมการผู้จัดการ ชี้แจงว่าบริษัทมีนโยบายอยู่แล้ว ห้างพรีเมียร์สัมมากรที่ได้รับโอนมาก็ได้เปลี่ยนชื่อเป็นสัมมากรเพลส และจะเปลี่ยนชื่อศูนย์การค้าเพียวเพลสทั้ง 3 แห่ง เป็นสัมมากรเพลสเช่นกัน เพื่อให้ชาวสัมมากรมีความรู้สึกว่าเป็นของพวกเขา ส่วนเรื่องอิมเมจก็คงต้องอยู่ในการพิจารณาเช่นเดียวกัน

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้มาร่วมประชุมและเสนอข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ รวมทั้งอนุมัติข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องต่างๆ ด้วยดี

ปิดประชุมเวลา 12.30 น.



ลงนาม ประธานที่ประชุม

(นายพิพิธ พิชัยสรทัต)

ประธานที่ประชุม

ลงนาม เลขานุการที่ประชุม

(นางไข่มุก พรหมณีย์)

เลขานุการบริษัท