

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559

บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

ประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 14 มกราคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุมแซฟไฟร์ 201 อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม เมืองทองธานี เลขที่ 99 ถนนปิ่นเกล้า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

เริ่มการประชุม

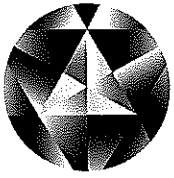
นางสาวชนนาถ ไตรทรัพย์ ทำหน้าที่ผู้ดำเนินรายการกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 โดยแจ้งข้อที่ประชุมว่า บริษัทเอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอต้อนรับท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านเข้าสู่การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,149,760,250 บาท เป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 585,496,058 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 585,496,058 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในการประชุมในวันนี้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม รวมจำนวนทั้งสิ้น 104 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งหมด 218,828,605 หุ้น หรือคิดเป็นผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะร้อยละ 37.6493 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท เป็นอันครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

และเพื่อให้การประชุมเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในส่วนของการออกเสียงลงคะแนน และระเบียบการปฏิบัติในที่ประชุม จึงขอเรียนชี้แจงวิธีการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะต้องลงมติในแต่ละวาระ พร้อมทั้งกฎเกณฑ์ของที่ประชุม เพื่อให้การประชุมดำเนินไปด้วยความเรียบร้อยครบถ้วนตามกฎหมายและข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

ข้อที่ 1 ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือ ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงอย่างใดอย่างหนึ่งในแต่ละวาระ และไม่สามารถแบ่งการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระได้ เว้นแต่ในกรณีของผู้ถือหุ้นต่างประเทศ ซึ่งแต่งตั้งคัสโตเดียนในประเทศไทยถือหุ้น และดูแลผลประโยชน์แทน สามารถแบ่งการออกเสียงลงคะแนน เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงคราวเดียวกันในแต่ละวาระ โดยแยกเสียงที่จะทำการลงคะแนนเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยใช้ใบลงคะแนนที่ได้รับ ณ ตอนลงทะเบียน กรณีหากการลงคะแนนแตกต่างไปจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทจะถือเป็นการลงคะแนนที่เป็นโมฆะ

ข้อที่ 2 ในการลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ หากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นเห็นชอบ หรือเห็นด้วยตามจำนวนเสียงของท่านต่อมติที่นำเสนอ สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนในบัตรลงคะแนนที่บริษัทจัดให้ และยกมือให้เจ้าหน้าที่ไปเก็บบัตรลงคะแนน



ข้อที่ 3 ในการรวมคะแนนเสียง บริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมด และส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย สำหรับผู้ที่ออกเสียงเห็นด้วยในวาระเหล่านี้ ขอให้เก็บบัตรลงคะแนนไว้ก่อน และส่งคืนเจ้าหน้าที่ของบริษัทหลังเสร็จสิ้นการประชุม และในการนับคะแนนในครั้งนี้ มีคุณชาญกิจ กิจสมทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นพยานในการนับคะแนน

สำหรับพยานในการนับคะแนน คุณชาญกิจ กิจสมทรัพย์ ทั้งนี้ การลงคะแนนเสียงในการประชุมครั้งนี้เป็นการลงคะแนนแบบเปิดเผย ไม่ใช่การลงคะแนนแบบลับ แต่มีการเก็บลงคะแนนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด เพื่อให้เกิดความโปร่งใส

ข้อที่ 4 ก่อนลงมติในแต่ละวาระ จะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับระเบียบวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้ถือหุ้นที่ต้องการซักถาม กรุณาแจ้งชื่อและนามสกุลให้ที่ประชุมทราบก่อนซักถามหรือแสดงความคิดเห็น เพื่อประโยชน์ในการจัดทำบันทึกการประชุม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีคำถามหรือว่าความเห็น ที่นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ บริษัทขอความกรุณาไปสอบถามหรือให้ความเห็นในวาระอื่น ๆ ในช่วงท้ายของการประชุม

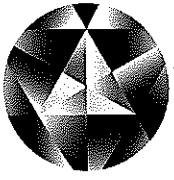
ผู้ดำเนินรายการกล่าวแนะนำกรรมการ ผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ซึ่งประกอบด้วย

- | | | |
|-------------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1. พล.ต.ต.สหัสชัย | อินทสุขศรี | ประธานกรรมการ |
| 2. นายประทีป | อนันต์โชติ | รองประธานกรรมการ |
| 3. นายสนั่น | ศิริพนิชสุธา | กรรมการและกรรมการผู้จัดการ |
| 4. นางภวัญญา | กฤตชาติ | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายวิรัตน์ | จันทร์ศิริวัฒนา | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 6. นายชินภัทร | วิสุทธิแพทย์ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายอภิชาติ | คิวโมกษ์ | กรรมการ |

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน และเข้าร่วมประชุม 7 ท่าน โดยในการประชุมครั้งนี้ มีกรรมการไม่ได้เข้าร่วมประชุม 2 ท่าน เนื่องจากติดภารกิจอยู่ต่างประเทศ ได้แก่

- | | |
|----------------------------|---------|
| 1. นาย เกตน ลาว เลียน เซ่ง | กรรมการ |
| 2. นาย ออชุน อัน | กรรมการ |

Handwritten signature



ผู้บริหารที่เข้าประชุมในครั้งนี้ ได้แก่

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. นางสาวสุภาพร สุวรรณแสงชูโต | รองกรรมการผู้จัดการ |
| 2. นางชนิดา อินทจักร์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน |
| 3. นายสหัสรัช กองวูธ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหารงานทั่วไป |
| 4. นายณพวงศ์ รามโกมุต | ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบ |

ที่ปรึกษาทางการเงิน (FA)

บริษัทหลักทรัพย์ ไอรา จำกัด มหาชน

- นายปัญญา พิศดารัง

รองผู้อำนวยการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA)

บริษัท แอสเซท โพร แมเนจเม้นท์ จำกัด

- นายเสกสรรค์ ธโนปจัย
- นายพรศักดิ์ ศักดิ์พันธ์พนม
- นายสุริยา ธรรมธีระ
- นายวรเชษฐ์ ฉัตรอุดมกุล
- นายฉันทกฤษ ศรีธวัชชัย
- นายมุริชัย อรุณเหลืองอร่าม
- นายสถาพร รัตตะเสวี

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ประธานที่ปรึกษา
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์อาวุโส
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์อาวุโส
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์

ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

บริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์และเพียงพนอ จำกัด

- นายวิทยา แก้วกั้งสาด

ที่ปรึกษากฎหมายอาวุโส

ผู้ดำเนินรายการเรียนเชิญ พล.ต.ต.สหัสชัย อินทรสุขศรี ประธานกรรมการ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม กล่าวต้อนรับท่านผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุม กล่าวเปิดการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2559 และเป็นผู้ดำเนินการประชุม

ประธานฯ กล่าวสวัสดิ์ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ของบริษัทฯ และขอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุมตามที่กำหนด ซึ่งประกอบด้วย 5 วาระ ตามลำดับ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ซึ่งได้จัดประชุมเมื่อวันพฤหัสบดี ที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2558 โดยบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการ

ประชุมดังกล่าว ให้กับผู้ถือหุ้นทุกท่านพิจารณาล่วงหน้า พร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว (ปรากฏตามรายละเอียดที่ส่งมาด้วย 2) คณะกรรมการมีความเห็นว่า การบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 มีความถูกต้อง ครบถ้วน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2558 ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

- เห็นด้วย	จำนวน 221,993,433 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 100
- ไม่เห็นด้วย	-	-
- งคออกเสียง	-	-
รวม	จำนวน 221,993,433 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 100

หมายเหตุ

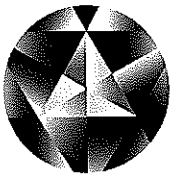
ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 9 ราย คิดเป็นจำนวน 3,164,828 หุ้น รวมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 113 ราย คิดเป็น 221,993,433 หุ้น

วาระที่ 2

เรื่องพิจารณาการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของโอริน รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 160,000,000 บาท

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทมีแผนการลงทุนที่จะซื้อหุ้นสามัญของโอรินจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าในหุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นจำนวนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของโอริน รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 160,000,000 บาท จากนายสรวิศ มานะสมจิตร แล้วผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับบริษัท การเข้าทำการซื้อหุ้นสามัญของโอรินดังกล่าว ถือเป็นการรับ โอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท ตามในมาตรา 107 (2) (ก) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 56.55 ของสินทรัพย์ของบริษัท ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสินทรัพย์ตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินฉบับสอบทานและของบริษัททั้งสิ้นเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558

นอกจากนี้แล้วคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร และหรือประธานกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และหรือประธานกรรมการบริหาร มีอำนาจเข้าเจรจาทำ ความตกลง ลงนาม รวมทั้งดำเนินการใดที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และหรือสัญญาอื่นใดที่จำเป็นต้องเข้าซื้อหุ้นสามัญของโอริน



ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อกำหนดเพื่อแก้ไขหรือเงื่อนไขเวลา รวมถึงรายละเอียด
ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการนี้ด้วย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและ
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ให้ผู้ถือ
หุ้นทุกท่านทราบล่วงหน้าพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมา
ด้วย 2 และ 3

ประธานฯ ทั้งนี้ ผมขอเรียนเชิญคุณสนั่น ศิริพนิชสุธา กรรมการและกรรมการผู้จัดการ นำเสนอข้อมูล
เพิ่มเติมเกี่ยวกับภาพรวมของโครงการออริจินส์ บางมด-พระราม 2 ต่อผู้ถือหุ้นครับ

- คุณสนั่น ศิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง ดังนี้

คุณสนั่นฯ ได้ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริษัทที่เข้าไปควบรวมกิจการ (Take over) มีรายละเอียดของ
ทรัพย์สินฯ ดังนี้

ชื่อบริษัท : บริษัท โอริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ทุนจดทะเบียน : 150 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท

เลขทะเบียนบริษัท : 0105555108663

จัดตั้งเมื่อวันที่ : 24 กรกฎาคม 2555

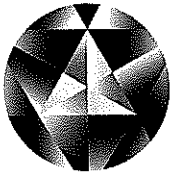
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับขายโดยขณะนี้ มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการ
พัฒนา 1 โครงการ

ชื่อ “โครงการ *Origins* บางมด-พระราม 2” ตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง แบ่งออกเป็น

❖ เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา

❖ เนื้อที่ 60 ตารางวา

หมายเหตุ ที่ดินรวมถึงสิ่งก่อสร้างดังกล่าวได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันการ
ชำระหนี้สินต่อธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน 330,000,000 บาท บริษัทคาดว่า
โครงการนี้จะพัฒนาเสร็จและพร้อมโอนให้แก่ลูกค้าได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2558 เป็น
ต้นไป



- ❖ รายการที่เข้าซื้อ คือ หุ้นสามัญของบริษัทโอริจิน จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทโอริจิน
- ❖ ราคาซื้อ-ขาย ห้องชุดของโครงการ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1.65 ล้านบาทต่อหน่วย
- ❖ อาคารสูง 19 ชั้น จำนวน 371 ห้อง พร้อมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องปรับอากาศ
- ❖ มูลค่ารวมประมาณ 619.40 ล้านบาท
- ❖ เอกสารสิทธิที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ 6930 และ 17321 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 2-3-81 ไร่ หรือ 1,181.00 ตารางวา แขวงบางมด เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
- ❖ การก่อสร้างยังคงใช้เงินพัฒนาโครงการส่วนที่เหลืออีกเพียง 55 ล้านบาท แต่โอริจินมีวงเงินกู้คงเหลือกับธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน) อีก 56.36 ล้านบาท (ยอดเงินคงเหลือ ณ วันที่ 24/8/2558) เพียงพอที่จะพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ
- ❖ ห้องชุดที่ขายไปทั้งหมดมีการวางมัดจำ โดยทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำและเงินดาวน์คิดเป็นร้อยละ 10 ของมูลค่าห้องชุด
- ❖ ณ ปัจจุบัน มีลูกค้าจองห้องชุดของโครงการแล้วทั้งสิ้น 331 ยูนิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

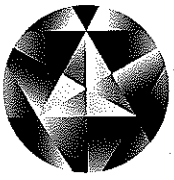
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

หลักทรัพย์ : หุ้นสามัญของโอริจิน จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

ราคาซื้อ : 160,000,000 บาท (คิดเป็นราคาซื้อขายต่อหุ้นในอัตรา 1,066.67 บาทต่อหุ้น)

หมายเหตุที่มาของราคาซื้อ

ณ สิ้นปี 2557 หุ้นของโอริจินมีมูลค่าทางบัญชีในอัตรา 843.81 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ดำเนินการว่าจ้างดีไอเอ เพื่อเข้าตรวจสอบสถานะกิจการทางด้านการบัญชีของโอริจิน โดยพิจารณาจากงบการเงินภายในล่าสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 หุ้นของโอริจินมีมูลค่าทางบัญชีเป็นจำนวนเท่ากับ 931.77 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะตกลงซื้อขายหุ้นของโอริจินในราคาสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีก็ตาม แต่เมื่อคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ข้อมูลผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดว่าจะได้รับ (ROI) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ และข้อมูลสำคัญอื่นๆ ประกอบกันแล้ว เห็นว่าโครงการ Origins บางมด-พระราม 2 ของโอริจินเป็นโครงการที่พัฒนาใกล้แล้วเสร็จและมียอดจองซื้อห้องชุดในระดับที่น่าพอใจ จึงถือเป็นโครงการที่มีศักยภาพที่จะสร้างผลกำไรตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้น ได้คุ้มค่ากับการลงทุน



ความคืบหน้าของโครงการ

- ตามรายงานการตรวจสอบพิเศษของ ORIN ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 โดย DIA อยู่ที่ร้อยละ 80
- ตามรายงานของวิศวกรผู้ควบคุมงาน ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2558 ซึ่งรับรองความคืบหน้ากว่าร้อยละ 90 พร้อมทั้งรับรองว่า โครงการจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมออกเอกสารสิทธิ์ (อ.ช.2) และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ภายในวันที่ 31 มกราคม 2559

เงื่อนไขการชำระ (เดิม)

- เงื่อนไขการชำระ :
- 1) บริษัทต้องชำระเงินมัดจำเพื่อปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นในวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น ในอัตราร้อยละ 60 ของราคาซื้อขาย หรือคิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 117,000,000 บาท ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในการเข้าทำรายการจากเดิม 195,000,000 บาท เป็น 160,000,000 บาท ส่งผลให้มูลค่าดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 73.13 (ซึ่งบริษัทได้ชำระเงินมัดจำในงวดที่ 1 แล้ว เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2558)
 - 2) บริษัทจะต้องชำระเงินงวดที่สอง ในอัตราร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย หรือคิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 21,500,100 บาท ในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ซึ่งได้แก่ การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2559 ที่จะจัดขึ้นใน วันที่ 14 มกราคม 2559 หรือวันอื่นใดที่จะพึงเลื่อนออกไป) ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริณ ได้ตามเงื่อนไขของหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3) บริษัทจะต้องชำระเงินงวดสุดท้ายในวันที่การซื้อขายที่จะขายทั้งหมดเสร็จสมบูรณ์เป็นเงินทั้งสิ้น 21,500,000 บาท

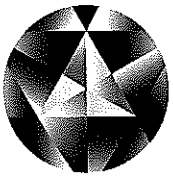
***หมายเหตุ** อ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558

บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาฯ (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2558

เงื่อนไขการชำระ (ใหม่)

เงื่อนไขการชำระ : 1. แก้ไขกำหนดการชำระเงินค่าหุ้นงวดที่ 2 และงวดที่ 3 ดังนี้

- 1) การชำระเงินงวดที่ 2 จำนวน 21,500,000 (ยี่สิบเอ็ดล้านห้าแสน) บาท จากเดิม ซึ่ง ACD ตกลงจะชำระเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ Orin ได้ แก้ไขเป็นการชำระเงินงวดที่ 2 จะชำระเมื่อ Orin ดำเนินงานก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม Origins บางมด แล้วเสร็จสมบูรณ์ และตัวแทนตรวจรับมอบงานของบริษัทได้เข้าตรวจสอบงานทั้งหมดและได้รับมอบงานที่ได้แก้ไข



ความชำรุดบกพร่องต่างๆ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในช่วง
ประมาณเดือนมีนาคม

2) การชำระเงินงวดที่ 3 จำนวน 21,500,000 (ยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) บาท จะชำระ
ในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ภายหลังจากที่บริษัทได้ชำระค่าหุ้นงวดที่ 2 แล้ว
ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากความผิดหรือความล่าช้าของผู้ขาย
บริษัท สามารถหักออกจากเงินงวดที่ 2 และ/หรืองวดที่ 3 ดังกล่าวได้

2. ผู้ขายจะดำเนินการให้มีการโอนเงินรายได้ของ Orin ซึ่งได้แก่ เงินที่ได้รับจากการโอน
กรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม Origins บางมด (ภายหลังจากหักชำระหนี้เงินกู้
ธนาคารแล้ว) เข้าบัญชีธนาคารที่ผู้ขายและตัวแทนของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจสั่งจ่ายเงิน
ดังกล่าวร่วมกัน และจัดส่งรายงานสรุปรายได้ (cash monitoring report) ให้แก่บริษัท
ทราบโดยสม่ำเสมอ รวมถึง Orin จะไม่เบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าวเพื่อใช้ในการใดๆ
เว้นแต่จะเป็นไปตามธุรกิจปกติของ Orin และได้รับความยินยอมจากบริษัท
3. ผู้ขายจะดำเนินการให้มีการจำหน่ายหุ้นของ Orin ไว้กับบริษัทเพิ่มเติมอีกเป็นจำนวน 19,500
หุ้น เพื่อให้เป็นไปตามสัดส่วนของเงินมัดจำที่ได้ชำระไปแล้วเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย
หุ้นที่ได้มีการปรับลดลง

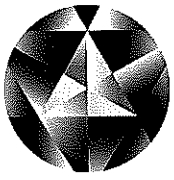
***หมายเหตุ** อ้างอิงจากสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558
บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาฯ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 8 มกราคม 2559

รายการลงทุนใน ORIN

มูลค่ารวมในการเข้าทำรายการดังกล่าวเท่ากับ 195.00 ล้านบาท ต่อมาภายหลังจากการตรวจสอบ
สถานะทางการเงินของ ORIN โดย DIA ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2558 พบว่า ORIN มีข้อมูลทางการเงินบางประการ
เปลี่ยนแปลงไปจากข้อมูลเดิม ในรายงานดังกล่าว ได้ระบุมูลค่าคาดหวังจะได้รับประโยชน์และจะเกิดภาระหนี้สิน
เป็นราคาสูงสุดและต่ำสุดของสินทรัพย์สุทธิ ระหว่าง 139.76-194.48 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทได้ทบทวนการศึกษา
ความเป็นไปได้ของโครงการและข้อมูลผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดว่าจะได้รับ จึงเป็นผลให้บริษัทเข้าเจรจา
เปลี่ยนแปลงราคาในการเข้าทำรายการ ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 22/2558 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน
2558 มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงราคา ในการเข้าทำรายการ จากเดิม 195.00 ล้านบาท 160.00 ล้านบาท

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าถึงตอบแทน มีราคาประเมินอยู่ 2 บริษัท คือ

1. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ประเมินไว้ 692,600,000 บาท
 - ภายใต้วงวัลต้นทุนและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด



2. บริษัท นวมิตรแอฟไพไรซ์ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มูลค่าโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ เท่ากับ 692,600,000 บาทเท่านั้น
 - ภายใต้วิธีเดียวกันคู่ต้นทุนและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท ACD ชื่อหุ้นของบริษัท โอริโนฯ คือ

การเข้าทำรายการดังกล่าวจะเกิดผลต่อบริษัทดังนี้ เนื่องจากว่าบริษัทเห็นว่าการลงทุนในหุ้นของโอริโนฯ เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีศักยภาพในการสร้างกำไรให้เป็นจำนวนมาก รวมทั้งการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัท และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้น

แหล่งเงินที่ได้ใช้ก็ได้จากเงินที่เราเพิ่มทุนขึ้นมาจาก

เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนที่บริษัท ได้ออกและจัดสรรหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

การได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์ หรือต้องการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น รายการตามที่กล่าวมาข้างต้น เป็นรายการที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการที่ได้มาและจำหน่ายไป ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงทำให้บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศ การเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ แล้วก็ตามดำเนินการดังต่อไปนี้

1. แต่งตั้งที่ปรึกษา IFA ให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ การได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศ รายได้ที่ได้มาและจำหน่ายไป
2. ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 10 ของจำนวน เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่รวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียของบริษัท

การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบรายการทรัพย์สินที่ผ่านมาใน 6 เดือนของ บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

เมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา กล่าวคือ

1. รายการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2558) ในมูลค่ารวม 42 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 14.84 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท



2. รายการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการอริจินส์ บางมด พระราม 2) ในมูลค่ารวม 160 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 56.55 โดยทำให้ทั้งสองรายการมีขนาดรายการรวมกันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.39 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

***หมายเหตุ** เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะมีขนาดรายการสูงสุดที่ร้อยละ 56.55 ของสินทรัพย์ รวมของบริษัท โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558

ระยะเวลาในเรื่องของการขอใบอนุญาตได้จบสิ้นไปแล้ว ก็เป็นอีกข้อมูลเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบ

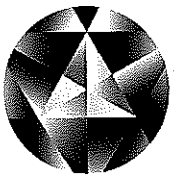
- ภาพรวมของโครงการ คืบหน้าไปเกือบ 90 % เหลือเพียงเก็บงานภายในของอาคาร รวมถึงงานตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งทางไอริน พร็อพเพอร์ตี้ ได้ว่าจ้าง เอส.บี.เฟอร์นิเจอร์ ดำเนินการอยู่ ปัจจุบันรอการตรวจรับงานของผู้จัดซื้อ เฟอร์นิเจอร์ถึงจะนำเข้าซึ่งคาดว่าจะภายในสิ้นเดือนนี้เริ่มทยอยนำเอาเฟอร์นิเจอร์เข้า
- งานส่วนกลางใกล้เสร็จเรียบร้อย 100% อยู่ที่ประมาณสัก 98% อยู่ระหว่างเก็บสี ฉาบโป๊ ซึ่งได้ขยายขยายในส่วนที่เป็นห้องตัวอย่าง ได้นำมาเป็นสวนด้านหน้าของโครงการ สระว่ายน้ำข้างบนก็เริ่ม full in น้ำ และเริ่มทดสอบระบบแล้ว ปัจจุบันทีมงานก็พร้อม หากวันนี้ถ้าบริษัทได้รับการอนุมัติให้เข้าดำเนินการทำรายการนี้ บริษัทก็คงจะเริ่มแต่งตั้งให้พนักงานของบริษัทเข้าไปปฏิบัติงานที่บริษัทไอริน ในการรับลูกค้าเพื่อเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ เท่าที่ทราบจากทาง บริษัท ไอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในส่วนของลูกค้าได้เริ่มนำส่งเอกสารสำหรับยื่นกู้ธนาคารแล้ว ประมาณเกือบ 120 ยูนิต บางท่านมีความประสงค์ขอโอนห้องเป็นเงินสด บางท่านขอประสงค์ที่จะโอนทันทีในเดือนนี้ เนื่องจากว่าพยายามจะขอใช้สิทธิ์ในการผ่อนผ่อนเรื่องของภาษี 15,000 บาท

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (แก้ไขเพิ่มเติม)

แก้ไขข้อความ หน้า 83 หัวข้อสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับสมเหตุสมผลของราคา
ในการเข้าทำรายการ

ข้อความเดิม

วิธีการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมสำหรับรายการนี้ คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยมูลค่าที่เหมาะสมด้วยการคำนวณวิธีดังกล่าว อยู่ระหว่าง 168.38-192.10 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่า



ค่าที่เข้าทำรายการที่ 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 8.38- 32.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 5.24-20.06 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

ข้อความใหม่

วิธีการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญมีความเห็นว่า วิธีที่เหมาะสมสำหรับรายการนี้ คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยมูลค่าที่เหมาะสมด้วยการคำนวณวิธีดังกล่าว อยู่ระหว่าง 168.38-192.10 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่เข้าทำรายการที่ 160.00 ล้านบาท เท่ากับ 1.98- 26.62 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 1.24-16.64 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

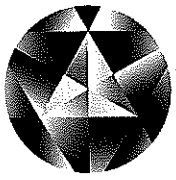
แก้ไขข้อความ หน้า 84 ข้อ 2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ข้อความเดิม

จากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ถึงแม้ ORIN ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ Origins จะมีการก่อสร้างที่ใกล้จะแล้วเสร็จ และมีอัตราการจองซื้อห้องชุดในอัตราร้อยละ 88 รวมถึงมีการรับรองต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ แต่การชำระเงินงวดที่ 1 ในสัดส่วนร้อยละ 73.13 ของมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งหมดเป็นสัดส่วนที่สูง อีกทั้งจำนวนหุ้นในการจำนำไว้กับบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 60 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ORIN ซึ่งหากคิดเป็นมูลค่าที่ตราไว้จะมีค่าเพียง 90 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าจำนวนที่ชำระไปแล้ว 117 ล้านบาท ซึ่งมีความเสี่ยงในการที่บริษัทจะเรียกร้องให้ผู้ขายดำเนินการชำระคืนในกรณีที่รายการดังกล่าวไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงในการเรียกคืนเงินที่ชำระไปแล้วดังกล่าว รายละเอียดตามที่กล่าวข้างต้น ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ไม่เหมาะสม

ข้อความใหม่

จากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ถึงแม้ ORIN ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ Origins จะมีการก่อสร้างที่ใกล้จะแล้วเสร็จ และมีอัตราการจองซื้อห้องชุดในอัตราร้อยละ 88 รวมถึงมีการรับรองต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ แต่การชำระเงินงวดที่ 1 ในสัดส่วนร้อยละ 73.13 ของมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งหมดเป็นสัดส่วนที่สูง อีกทั้งจำนวนหุ้นในการจำนำไว้กับบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 73 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ORIN ซึ่งหากคิดเป็นมูลค่าที่ตราไว้จะมีค่าเพียง 109.50 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าจำนวนที่ชำระไปแล้ว 117 ล้าน



บาท ซึ่งมีความเสี่ยงในการที่บริษัทจะเรียกร้องให้ผู้ขายดำเนินการชำระคืนในกรณีที่รายการดังกล่าวไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงในการเรียกคืนเงินที่ชำระไปแล้วดังกล่าว รายละเอียดตามที่กล่าวข้างต้น ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการไม่เหมาะสม

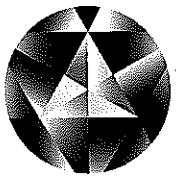
แก้ไขข้อความในหน้า 85 ข้อ 4. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ข้อความเดิม

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีรายได้และผลตอบแทนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาที่รวดเร็ว โดยเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติมให้กับบริษัท ก่อปรกฏเป็นการสร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือของบริษัทที่เกิดจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (RO) หากพิจารณาถึงความเหมาะสมในมูลค่าการเข้าทำรายการ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ ORIN ตามสมมติฐานที่กำหนดขึ้นภายใต้หลักแห่งความระมัดระวัง มีความเห็นว่ามูลค่าของ ORIN จากการประมาณการด้วยวิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิ พร้อมทั้งยังได้มีการวิเคราะห์ เกี่ยวกับสมมติฐานในการที่จะสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมถึงการจัดโปรโมชันของห้องที่ยังคงค้างในการจำหน่ายที่อาจจะส่งผลให้ต้นทุนของห้องที่จำหน่ายเพิ่มขึ้น โดยมีมูลค่ากิจการที่เหมาะสมระหว่าง 168.38-192.10 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าที่เข้าทำรายการที่ 160 ล้านบาท อยู่เท่ากับ 8.38-32.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 5.24 – 20.06 ของมูลค่าที่เข้าทำรายการ

ข้อความใหม่

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีรายได้และผลตอบแทนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาที่รวดเร็ว โดยเป็นการขยายช่องทางและแหล่งรายได้เพิ่มเติมให้กับบริษัท ก่อปรกฏเป็นการสร้างผลตอบแทนจากเงินสดในมือของบริษัทที่เกิดจากการระดมทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (RO) หากพิจารณาถึงความเหมาะสมในมูลค่าการเข้าทำรายการ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ ORIN ตามสมมติฐานที่กำหนดขึ้นภายใต้หลักแห่งความระมัดระวัง มีความเห็นว่ามูลค่าของ ORIN จากการประมาณการด้วยวิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิ พร้อมทั้งยังได้มีการวิเคราะห์ เกี่ยวกับสมมติฐานในการที่จะสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมถึงการจัดโปรโมชันของห้องที่ยังคงค้างในการจำหน่ายที่อาจจะส่งผลให้ต้นทุนของห้องที่จำหน่ายเพิ่มขึ้น โดยมีมูลค่ากิจการที่เหมาะสมระหว่าง



161.98-186.62 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าที่เข้าทำรายการที่ 160 ล้านบาท อยู่เท่ากับ 1.98-26.62 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 1.24 – 16.64 ของมูลค่าที่เข้าทำรายการ

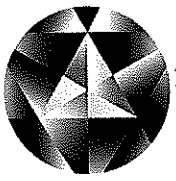
สรุปผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเพิ่มเติมของสัญญาครั้งนี้และความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการที่บริษัทได้มีการเจรจาแล้วได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริ่น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ORIN”) โดยมีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญหลายประการ เช่น วันที่ในการชำระเงินค่าหุ้นในงวดที่ 2 และงวดที่ 3 รวมถึงสามารถที่จะดำเนินการหักเงินค่างวดที่ค้าง ในกรณีที่ต้นทุนและค่าบริหารจัดการจัดการของ ORIN เกินกว่า 553.00 ล้านบาทได้ ส่งผลให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงที่อาจทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการแก้ไขซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของอาคารจากการที่ ORIN ไม่ได้เรียกเก็บเงินประกันผลงานก่อสร้างจากผู้รับเหมาลดลงมาก

นอกจากนี้ ตามข้อตกลงครั้งนี้ ยังได้มีการกำหนดเพิ่มเติมว่าหากทางผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมความชำรุดบกพร่อง หรือ กรณีต้นทุนและบริหาร โครงการเกินกว่าที่ทางผู้จะขายรับรองไว้ตามที่กำหนดในสัญญา จะซื้อจะขายหุ้น บริษัทสามารถหักจากเงินค่าหุ้นในงวดที่ 2 และงวดที่ 3 ได้ทันที ในด้านการรับจำนำหุ้นเป็นประกัน บริษัทยังได้รับการจำนำหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เป็นร้อยละ 73.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยจะมีการจำนำหุ้นเพิ่มอีก 19,500 หุ้น ทำให้มีสัดส่วนใกล้เคียงกับมูลค่าหุ้นงวดที่ 1 ที่บริษัทได้ชำระไปแล้วจำนวน 117.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.13 ของมูลค่าในการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตามแม้ว่าบริษัทจะสามารถเจรจาให้ผู้จะขายหุ้น แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในตารางข้อ 1 ซึ่งทำให้บริษัทลดความเสี่ยงได้ในประเด็นที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่การที่บริษัทจ่ายเงินชำระค่าหุ้นที่จะซื้อขายในงวดแรกในสัดส่วนที่สูง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังคงความเห็นว่าการแก้ไขในการเข้าทำรายการไม่เหมาะสม

สำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น นอกจากจะทำให้สามารถลดความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ตามที่ได้กล่าวไว้ในรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับก่อนหน้านี้ ก็ตาม แต่ก็ยังส่งผลกระทบต่อมูลค่าหุ้นกิจการ ORIN ที่ทำให้มูลค่าที่เหมาะสมลดลงจากเดิมเท่ากับ 168.38-192.10 ล้านบาท เป็น 161.98-186.62 ล้านบาท ถึงแม้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลให้มูลค่าที่เหมาะสมของ ORIN ลดลงตามที่กล่าวก็ตาม แต่มูลค่าเหมาะสมก็ยังสูงกว่ามูลค่าที่เข้าทำรายการที่ 160.00 ล้านบาทอยู่เท่ากับ 1.98-26.62 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 1.24-16.64 ของมูลค่าที่เข้าทำรายการ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังคงมีความเห็นว่ามูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ ORIN ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ ORIN ด้วยราคา 160.00 ล้านบาท เป็นราคาที่สมเหตุสมผล

ในการศึกษาข้อมูลต่างๆ ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ ตามข้อมูลเดิมที่ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ รวมถึงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามสัญญาแนบท้ายจะซื้อจะขายหุ้น (ครั้งที่ 2)



ฉบับลงวันที่ 8 มกราคม 2559 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งส่งผลทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่ลดลง รวมถึงมูลค่าเหมาะสมของ ORIN ที่ลดลง ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังคงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว

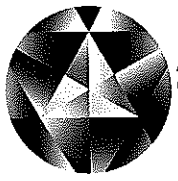
- รายได้จากการขาย ขออนุญาตประมาณการรายได้จากการขายของโอริโน จากรายได้จากการขายห้องชุด ภายใต้โครงการอาคารห้องชุด ออริจินส์ ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยสูง 19 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 371 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่สำคัญจำหน่าย 11,125 ตารางเมตร มีมูลค่าโครงการเมื่อจำหน่ายทั้งสิ้นแล้ว 619.24 ล้านบาท อ้างอิงจากสัญญาจัดซื้อจัดขายห้องชุด และมูลค่าประมาณการสำหรับห้องชุดดังกล่าวในส่วนที่เหลือ หรือคิดเป็นราคาต่อตารางเมตรเทียบเท่าเท่ากับ 55,626 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมูลค่าโครงการเมื่อจำหน่ายแล้วจะไม่ตรงกับข้อมูลจากผู้ประเมินราคาทั้ง 2 เนื่องจากในช่วงเวลาเปิดตัวของโครงการออริจินส์ ในการจัดรายการส่งเสริมการขาย โดยการลดราคาให้กับผู้จองห้องชุด จากราคาที่ตั้งไว้ในตารางที่เห็นในจอ จำนวนห้องทั้งสิ้น 331 ห้องชุดที่อยู่ในระหว่างการจำหน่ายเหลืออีก 41 ยูนิต พื้นที่ทั้งหมด 9,995.50 ตารางเมตร ห้องชุดที่เหลืออีก 1,129.5 ตารางเมตร พื้นที่เฉลี่ยต่อห้องชุด 30.2 ห้องชุดที่อยู่ในระหว่างการจำหน่าย 28.24 ราคาเฉลี่ย 57,676 บาทต่อตารางเมตร ห้องชุดในส่วนที่เหลือเราได้ขยับราคาขึ้น ทางโอริโนได้ขยับราคาขึ้นมาอยู่ที่ราคา 64,494 บาทต่อตารางเมตร

หมายเหตุ สาเหตุที่ห้องชุดที่ขายไปแล้ว แล้วห้องชุดที่อยู่ในระหว่างการขายมีราคาแตกต่างกัน เนื่องจากว่าในช่วงเวลาเปิดตัว โอริโนโครงการออริจินส์ ได้จัดรายการส่งเสริมการขาย โดยการลดราคาการจำหน่ายห้องชุด ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องชุดทำสัญญาจัดซื้อจัดขาย มีผลแตกต่างจากราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องชุดที่เหลือระหว่างจำหน่าย ซึ่งเป็นความเห็นเพิ่มเติมจากทาง IFA ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ประธานฯ นั่นคือเหตุผลและความจำเป็นตามที่ได้เรียนชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น หากท่านผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม หรือต้องการให้ชี้แจงในประเด็นที่เกี่ยวข้องในวาระนี้ ขอให้สอบถามผ่านไมโคร โฟนที่จัดเตรียมไว้ โดยขอให้แจ้งชื่อ - นามสกุล ก่อนถามคำถามด้วยครับ

ผู้ถือหุ้นมีคำถามและข้อคิดเห็น ดังนี้

- นายวิสิทธิ์ เพิ่มพูนพานิช : (ผู้รับมอบฉันทะ) จากคุณเบญจมาศ ปานชัย สอบถาม ดังนี้
 - เกี่ยวกับรายการวางเงินมัดจำประมาณ 117,000,000 บาท กับโอริโน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 25% ของทุนของการเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 500,000,000 บาท แล้วก็สัดส่วนประมาณ 60% ของมูลค่าโครงการในเริ่มต้น ซึ่งผมมองว่าจากสาเหตุทั้งปวงนี้ โดยธรรมเนียมทาง



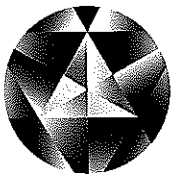
การค้ำทั่วไปนั้น ในการเงินวงเงินมัดจำ จะวงเงินมัดจำประมาณร้อยละ 10 เท่านั้น ซึ่งผมมีความเห็นว่าการวงเงินมัดจำเป็นจำนวน 117,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วน 60% ของมูลค่าโครงการค่อนข้างสูงเกินไป และส่งผลต่อเนื่องมาจากการวงเงินจำนวน 117,000,000 บาท นี้ เป็นการกระทำที่บีบบังคับให้ผู้ถือหุ้นต้องอนุมัติรายการซื้อขายในครั้งนี้ เพราะว่าเป็นการวงเงินมัดจำจำนวนสูงมาก ซึ่งทำให้การตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเกือบจะปฏิเสธการลงมติในการอนุมัติการซื้อขายหุ้นโอรินครั้งนี้ไม่ได้เลย เพราะวงเงินมัดจำสูงเกินไป

- ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 8 เงินมัดจำ 35,000,000 บาท ในหมายเหตุประกอบงบการเงินบอกว่า เงินที่ออกจากบริษัท 35,000,000 บาท ยังไม่มีเอกสารชัดเจนใด ๆ ทั้งสิ้นเกี่ยวกับขอบเขตของงานและผลที่คาดหวังจากการดำเนินงาน และบริษัทฯ ยังไม่ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน (FA) เหมือนในกรณีแรกอีก ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวได้ปรากฏขึ้นตั้งแต่ช่วงเดือนสิงหาคม ปี 2558 ซึ่งเท่าที่ผมตามเรื่องดังกล่าวก็ยังไม่มีความชัดเจนคืบหน้าใด ๆ เลย ผมก็ไม่ทราบว่าจะทำไมบริษัทถึงปล่อยให้เงินจำนวน 35,000,000 บาท ออกไปจากบริษัทได้ โดยที่ไม่มีเอกสารชัดเจนเกี่ยวกับขอบเขตของงานและผลที่คาดหวังจากการทำงาน แล้วก็ไม่มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินใด ๆ ทั้งสิ้น ดังนั้น ผมอยากจะขอให้บริษัทขอเอกสารเกี่ยวกับรายการนี้ทั้งหมด ในการเป็นผู้ส่งจ่ายเงินออกไปแล้วคู่ค้าของเรา ขอเอกสารเกี่ยวกับการรับเงินจากคู่ค้าของบริษัทฯ พร้อมทั้งขอเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหรือการจัดทำธุรกิจในครั้งนี้ทั้งหมด แล้วขอมอบเอกสารดังกล่าวให้กับตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศผ่านทางช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ผู้ถือหุ้นและสาธารณชนรับทราบ

● **นายสนั่น สิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง 2 เรื่อง ดังนี้**

เรื่องที่ 1 การวงเงินมัดจำ 117,000,000 บาท ให้กับทางโอรินพร็อพเพอร์ตี้ เหตุผลที่ 1 ในการวงเงินมัดจำเพื่อเข้าไปศึกษาการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะ (Due diligence) ตรวจสอบการเงิน มีการปรับเปลี่ยนแผนการควบรวมกิจการ (Take over) ดังกล่าว เนื่องจากว่าเดิมทีในครั้งแรกบริษัทฯ จะเข้าทำการโอนกิจการทั้งหมดแบบ EBT : Entire business transfer จึงได้มีการประเมินรายการทรัพย์สินของบริษัท โอริน พร็อพเพอร์ตี้ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นโดยประมาณ 600,000,000 บาท แต่บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรทีฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คิดปัญหาเรื่องมูลค่าสินทรัพย์รวมในการคำนวณรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในไตรมาส 1/2558 และไตรมาส 2/2558 ที่ปรึกษาการเงินให้ความเห็นว่าบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ และท้ายที่สุดทางตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. แนะนำให้บริษัทกลับไปใช้มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ ไตรมาสที่ 1/2558 คือ 283,000,000 บาท

Worad. Sirirach. 25/5/58

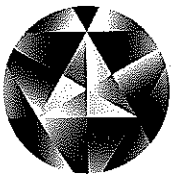


จึงทำให้การควบรวมกิจการ (Take over) ล้มเลิกไป เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการมากกว่า 50% บริษัทต้องแต่งตั้งขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ในการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นจะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์ โดย IFA จะต้องแสดงความเห็นในเรื่องต่างๆ เช่น ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัท ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขรายการ

สาเหตุที่บริษัทฯ ชำระเงินมัดจำ จำนวน 117,000,000 บาท เนื่องจากว่าโครงการ ณ วันที่บริษัทฯ เข้าเจรจาโครงการดังกล่าวมีความคืบหน้าของงานแล้วเสร็จไปประมาณ 80 – 90% ในส่วนของ การขายห้องชุดนั้นๆ มีการขายไปแล้วถึงประมาณ 88% เพราะฉะนั้น บริษัทฯ เข้าทำการซื้อโครงการที่เกือบจะแล้วเสร็จ ในวันที่เข้าเจรจานั้นทางเราก็มีการถกเถียงกันกับผู้ค้าว่า โดยปกติ ควรจะอยู่ที่ประมาณ 10 – 30% ไม่ควรเกินนี้ แต่สาเหตุสำคัญที่ต้องวางเงินมัดจำดังกล่าวถึง 60% นั้น ด้วยเหตุผลที่ว่าโครงการดังกล่าวมีผลประกอบการมากแล้ว มีการเจรจาเพื่อการควบรวมกิจการ (Take over) มาตั้งแต่กลางปี 2558 แต่มาติดปัญหาเรื่องการเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ จึงส่งผลให้ต้องเลื่อนการเข้าทำรายการออกไป เมื่อถูกเลื่อนออกไป เจ้าของโครงการจึงมีความประสงค์ขอคำมั่นสัญญาจากทางบริษัทฯ ทางบริษัท ฯ จึงได้ร่วมกันพิจารณาอย่างรอบคอบแล้ว ดังนี้

1. การวางเงินมัดจำดังกล่าว เพื่อเข้าไปตรวจสอบสถานภาพของกิจการ เช่น การตรวจสอบและประเมินทรัพย์สินตลอดจนหนี้สินของบริษัทว่ามีมูลค่าถูกต้องครบถ้วนตามบัญชีและมืออยู่จริง ซึ่งในการตรวจสอบและประเมินมูลค่าดังกล่าว ผู้กระทำได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพอย่างเพียงพอ ข้อมูลภายใน งบการเงิน รวมถึงรายละเอียดการก่อสร้าง จึงได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบสถานะทางบัญชีของกิจการ (Accounting Due Diligence) ซึ่งใช้เวลาประมาณ 3 – 4 เดือน เพราะว่าการเปลี่ยนจากการซื้อทรัพย์สินมาเป็นซื้อบริษัท เกี่ยวข้องกับเรื่องงบการเงิน จึงทำให้ทุกอย่างถูกเลื่อนออกไป ทางบริษัทฯ พยายามเลื่อนการชำระเงินมัดจำ 117,000,000 บาท จนกระทั่งบริษัทฯ มั่นใจว่าทุกอย่างเราเห็นเอกสารหมดแล้ว ทุกอย่างเป็นไปตามที่ได้เจรจากันครั้งแรก จนกระทั่งวันนี้ได้มีการปรับปรุงเงื่อนไขการชำระเงินในสัญญา จะซื้อจะขายหุ้น บริษัทฯ ก็ยืนยันว่าสิ่งที่เคยเจรจาไว้ ผลตอบแทนยังคงเหมือนเดิม ผมยังคิดว่ารายได้และผลตอบแทนกลับสู่บริษัท แล้วก็ให้ผลประโยชน์กับผู้ถือหุ้น ได้เต็มเม็ดเต็มหน่วยเหมือนเดิม

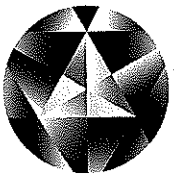
เรื่องที่ 2 เงินมัดจำจำนวน 35,000,000 บาท เพื่อเข้าไปศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ที่ จ.เชียงใหม่ ซื้อโครงการโนเบิล ซึ่งได้เจรจาซื้อขายไว้ที่ 110,000,000 บาท และต่อมาได้ ขอเจรจาลดราคาลงมาสุดท้ายสรุปราคาที่ 95,000,000 บาท ดิฉันเรื่องของการเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์



มากกว่ามูลค่าสินทรัพย์รวมสุทธิ 283,000,000 บาท บริษัทฯ จำเป็นจะต้องชะลอไว้จนกว่าวันที่ผู้ถือหุ้นจะมีมติอนุมัติเข้าซื้อหุ้นของ บริษัท โอริ่น พร็อพเพอร์ตี้ หลังจากนั้นบริษัทฯ จะนำโครงการนี้ เข้าไปเสนอต่อที่ตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอความเห็นที่จะเข้าซื้อเป็น โครงการต่อไป ซึ่งบริษัทได้ชี้แจงการ ได้มาของทรัพย์สินแล้ว ทรัพย์สินตัวแรกที่เราซื้อเข้ามาคือ 42,000,000 บาท ทรัพย์สินตัวที่ 2 คือ 160,000,000 รวมแล้ว คือ 202,000,000 บาท ตัวเลขที่เราสามารถใช้ได้ใน การซื้อทรัพย์สินเพิ่ม การได้มาซึ่งทรัพย์สิน หรือการจำหน่ายไปเพื่อทรัพย์สิน เมื่อลบ 283,000,000 บาท เหลือแค่ 81,000,000 บาท ทำให้โครงการที่เชียงใหม่ต้องชะลอ และตามแผนเดิมที่เราวางไว้ หลังจากวันนี้เมื่อได้รับการอนุมัติแล้ว บริษัทฯ คงเข้าไปหาหรือแนวทางการดำเนินการกับตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

ตามที่ได้เจรจากับทางเจ้าของโครงการที่เชียงใหม่ พร้อมทั้งจะคืนเงินกับ ACD หากโครงการไม่ สามารถที่จะดำเนินการต่อได้ โครงการเป็นโครงการอพาร์ทเมนต์ 2 ตึก รวมทั้งสิ้น 104 ยูนิต มีผู้เช่าประมาณ 90% มีรายได้ต่อเดือนโดยประมาณจากการทำงบประมาณกระแสเงินสดอยู่ที่ ประมาณ 800,000 – 850,000 บาท บริษัทและผู้บริหารไม่ได้ละเลย และการดำเนินการอยู่ใน ระหว่างการที่จะดำเนินการต่อ โดยบริษัทฯ ต้องมีมูลค่าสินทรัพย์รวมที่สามารถเข้าทำรายการ ต่อไป

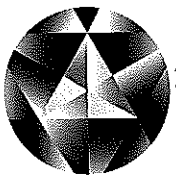
- นายวิสิทธิ์ เพิ่มพูนพานิช : (ผู้รับมอบฉันทะ) สอบถามและให้ความเห็น ดังนี้
 - สาระสำคัญของเงินจำนวนดังกล่าวได้ออกไปจากบริษัทตั้งแต่วันที่เดือนสิงหาคม ปี 2558 ตามหมายประกอบงบการเงิน ของผู้สอบบัญชีออกไปตั้งแต่เดือนสิงหาคม โดยไม่มีเอกสาร ที่ชัดเจนของขอบเขตงาน เพราะฉะนั้น ผมขอให้บริษัทส่งเอกสารเกี่ยวกับเงินที่จ่ายออกไป จากบริษัท แล้วขอเอกสารการรับเงินของลูกค้าของเรา
- นายอังใช้ อัครวิศกุล : (ผู้รับมอบฉันทะ) ขมรมผู้ถือหุ้นไทย
 - ขออนุญาตถามคำถาม ที่จะต้องให้ท่านประธานกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเฉพาะกรรมการอิสระ ดังนี้
 1. ขอให้ช่วยชี้แจงเกี่ยวกับสถานภาพของการชำระหนี้ดังกล่าว หนี้สินส่วนที่เป็นของ ธนาคาร ที่ทางบริษัทเดิมคือ บริษัท โอริ่น ได้รับไว้ทุกบาท เราจะต้องรับผิดชอบส่วน นั้นใช่หรือไม่
 2. หนี้ส่วนค้างของบริษัท โอริ่น ที่ค้างชำระจนแล้วเสร็จเหลือเป็นจำนวนเงินเท่าไร



- ส่วนเรื่องที่ห่วงใยที่สุด คือ หุ่นที่เอาไปงานร่วมกับส่วนที่รับรู้ว่าจะต้องโอนให้บริษัทฯ ถ้าเกิดกรณีผิดพลาด แล้วผู้ถือหุ้นบางส่วนไม่เห็นด้วย จนทำให้เกิดคดีฟ้องร้องกัน ระหว่าง บริษัท โอริณ กับ บริษัทฯ ซึ่งจะทำให้เกิดความเสียหายสูงมาก ผมเรียนเลยว่าคดีความที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ และทุกครั้งที่มีความคิดต่าง ๆ คดีนั้นๆ จะยังคงค้างอยู่ แล้วทำให้ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างที่ผู้ถือหุ้นแจ้งก่อนนี้ แล้วในส่วนที่ท่านประธานกล่าวว่า การมัดจำไม่ควรเกินร้อยละ 10 เพราะฉะนั้น ผมต้องเรียนฝากกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบในที่นี้ว่า ควรช่วยพิจารณาส่วนของการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการอนุมัติการเข้าทำรายการต่าง ๆ ของ บริษัทฯ โดยเฉพาะการวางชำระเงินมัดจำมูลค่าสูง ๆ เช่นนี้ ขมรมผู้ถือหุ้นไทยอยากเห็นการเติบโตของบริษัทฯ แต่ที่ท่านวางเงินดังกล่าวสูง ๆ มันบ่งชี้แล้วว่าเศรษฐกิจจะสั่นไหวเริ่มเป็นฟองสบู่ ผมห่วงใยแทนผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ผมห่วงใยกับการจะโอนหุ้นโอริณ ผมห่วงใยกับเงื่อนไขที่เราจะไปปรับโอริณ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ก็มีการลงความเห็นอะไรบางส่วนที่มันชี้ชัดว่าความเสี่ยงอาจจะเกิดขึ้นอย่างที่เราคาดไม่ถึง ผมขอถามคำถาม 2 คำถามที่ค้างไว้ก่อน แล้วสักครู่นี้ขอสอบถามเพิ่มเติม ขอบขอบคุณครับ

● นายสนั่น ศิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง 2 เรื่อง ดังนี้

- เหตุผลที่มีการปรับแผนงานตลอด และบริษัทฯ พยายามเจรจากับทางโอริณมาตลอดในสิ่งที่เกิดขึ้น บริษัทฯ ไม่สามารถที่จะปล่อยปละละเลย หรือให้มันผ่านมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นไป ในครั้งนี้โดยที่เงื่อนไขต่าง ๆ เป็นแบบเดิม คณะกรรมการทุกท่านได้ใช้เวลาในการพิจารณาการเข้าไปตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ พร้อมตรวจสอบสถานภาพของผู้ซื้อมากกว่าคำว่าสุ่ม ซึ่งได้ตรวจสอบเป็นจำนวนมากพอควรจาก 330 ราย เพื่อตรวจสอบว่าผู้ซื้อสถานภาพเป็นอย่างไร เป็นผู้ซื้อจัดตั้งหรือไม่ เป็นผู้ซื้อที่เก็งกำไรหรือไม่ ข้อคืออย่างหนึ่งบนถนนพระราม 2 คือหาผู้ซื้อที่เป็นผู้ซื้อประเภทเก็งกำไรไม่ค่อยมี และสถานะเศรษฐกิจที่เป็นขาลงแบบนี้แน่นอนว่าบริษัทฯ จะต้องคำนึงถึงผู้บริหารทุกท่าน คำนึงถึงความเสี่ยง คณะกรรมการได้ปรึกษารื้อกันอยู่ตลอดเวลา บริษัทฯ กล่าวที่จะขอปรับแผน ทั้ง ๆ ที่เพิ่งเกิดขึ้นเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2559 นี้ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่สามารถปล่อยผ่านได้ สิ่งที่บริษัทเป็นห่วงนั้นก็เช่นเดียวกันกับที่ท่านผู้ถือหุ้นได้กล่าวถึงข้างต้น
- สิ่งหนึ่งที่วันนี้ไม่ได้กล่าวถึง คือ ผู้ถือหุ้นของ บริษัท โอริณ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คือคุณสรวิทย์ และผู้ถือหุ้นอื่น ๆ ในกลุ่มของ “มานะสมจิตร” ยังเป็นผู้ค้าประกันต่อธนาคาร ธนาชาติต่อไป บริษัทฯ ไม่ต้องเป็นผู้ค้าประกันแต่อย่างไร เจ้าของเดิมยังเป็นผู้ค้าประกันต่อกับธนาคารธนาชาติ และในวันนี้ บริษัทฯ ยังไม่ชำระเงินงวดต่อไป เพราะว่าการให้

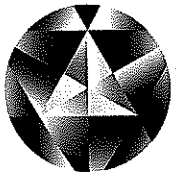


การโอนห้องชุด และการปฏิบัติงานต่อเนื่องไปเรื่อย ๆ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้เจรจาถึงเพิ่มเติมในกรณีขอเปิดบัญชีเพื่อแยกรายได้ออก (ระหว่างการโอนอาคารชุดในแต่ละห้อง) จะทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งที่บริษัทฯ วางแผนไว้ บริษัท โอริณ ก็ให้ความร่วมมือเห็นด้วยกับสิ่งที่ดำเนินการ ผมยังมีความมั่นใจว่าวันนี้การที่เราบริหารงานส่วนที่เหลือ 10% ของโครงการอริจินส์ ไม่น่าจะคลาดเคลื่อน ปัจจุบันทีมงานของบริษัทฯ กำลังเข้าไปดูแลเรื่องของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อเตรียมความพร้อมไว้เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ได้เห็นเอกสารต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการบริหารงาน ซึ่งทาง บริษัท โอริณ ได้ส่งเอกสารสินเชื่อของผู้ซื้อ ไปยังธนาคารต่าง ๆ เพื่อเข้าทำ post finance แล้ว เอกสารส่งไปแล้วประมาณ 100 กว่าฉบับ ผู้จัดการใช้เอกสารเพื่อขออนุมัติการกู้ยืม 3-4 ชุด เพื่อเร่งการโอน โครงการใหม่ที่เกิดขึ้นวันนี้บนถนนพระราม 2 มีเพิ่มมากขึ้น เช่น เดอะพลาซ่า ที่อยู่ตรงข้ามกับโครงการ แต่ต้องเดินทางเข้าไปอีกประมาณ 300 เมตร จากถนนใหญ่ ฉะนั้น โครงการของ บริษัท โอริณ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะมีความได้เปรียบหลาย ๆ อย่าง ดังนี้

1. โครงการใกล้จะแล้วเสร็จ

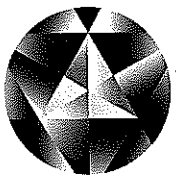
2. โครงการอยู่ติดริมถนนใหญ่

ผมเชื่อว่าผู้ถือหุ้นบางท่าน ไปแวะเยี่ยมชมโครงการโอริณมาบ้างแล้ว ผมยืนยันว่าโครงการ อริจินส์ นี้ เป็นโครงการที่มีการพัฒนาที่เหมาะสม และมีความสามารถในการก่อสร้าง จากประวัติการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ไม่ใช่เพียงแค่โครงการนี้โครงการเดียว ซึ่งความจริงแล้ว เจ้าของโครงการไปทำธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์บนถนนพระราม 2 มาแล้ว 550 ยูนิต และขายจบภายใน 4 เดือน เมื่อสัก 2-3 ปี ที่ผ่านมาก็สามารถดำเนินงานจนแล้วเสร็จ ผมยังยืนยันว่าวันนี้เงื่อนไขที่เราได้ คือ ค่าใช้จ่ายยืมที่ ทาง บริษัท โอริณ ยังคงต้องเป็นคนรับผิดชอบอยู่ รวมถึงดอกเบี้ยธนาคาร ไม่ว่าจะล่าช้าไปอีกกี่เดือน สิ่งที่เราเจรจากันมาตลอดคณะกรรมการทุกท่าน ไม่สามารถรับค่าใช้จ่ายเหล่านี้ได้ ทาง บริษัท โอริณ ต้องเป็นผู้จ่าย จบเรียบร้อยแล้วโอน ซึ่งตามเงื่อนไขเดิมที่ได้ตกลงกันบริษัทฯ จะต้องชำระเงินในส่วนที่ 2 ภายในวันที่ 15 มกราคม 2559 แต่ทางโอริณแจ้งว่ายังไม่สามารถโอนได้ เหตุผลที่ยังโอนไม่ได้ก็คือค่าใช้จ่ายมันเกิดกับนิติบุคคลอาคารชุด เพราะฉะนั้นมันก็จะกระทบกับตัวบริษัทที่เรา กำลังซื้อ สิ่งเหล่านี้ต้องวางแผนให้ดี ซึ่งบริษัทก็ได้เจรจาว่า ค่าใช้จ่ายทั้งหมด บริษัท โอริณ ต้องเป็นผู้รับผิดชอบ บริษัทฯ ขอรับกำไรสุทธิ 25% ของสิ่งที่เป็นรายได้ ซึ่งไม่สามารถที่จะเบิกเอาไปใช้จ่ายได้ สิ่งเหล่านี้กำลังพยายามที่จะอธิบายว่าได้พิจารณาอย่างรอบคอบแล้ว ภาระหนี้บริษัทฯ ก็ไม่สามารถรับไหวได้ บริษัท โอริณ ต้องรับผิดชอบจนกระทั่งโครงการแล้วเสร็จ เพราะการโอนทุกครั้งจะต้องจ่ายทุน



คืนธนาคารร้อยละ 75 ณ วันนี้เราเริ่มทำกำหนดการแล้ว ทาง IFA ก็ขอตารางการทำงาน
ของทางไอริน พร็อพเพอร์ตี้ รับทราบแล้ว แผนงานที่ทางไอรินกำลังจะเริ่มประสานกับ
ทางบริษัทฯ จะเริ่มเข้าไปปฏิบัติงานทุกอย่าง อาทิเช่น การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเก็บ
งานก่อสร้าง การตรวจรับงาน การดำเนินการให้ผู้ซื้อตรวจรับสภาพห้องชุดพร้อมกับ
บริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการว่าจ้างผู้รับสภาพงาน อาทิเช่น บริษัท CM49 เป็นต้น
เพื่อเข้ามาช่วยตรวจรับงานจากผู้รับเหมา พร้อม ๆ กับลูกค้า เพื่อใช้สิทธิ์ในการโอนให้จบ
ให้ได้ภายในเดือนเมษายน ปี 2559 ซึ่งจะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายไปได้อีกหลายล้าน
บาท ในการดำเนินการโอน

- ผู้ถือหุ้น : นายฐิติพงษ์ โสภณอุดมพร
 - ผมขอทราบเรื่องหนี้สินที่ค้างอยู่กับธนาคาร ที่ทางบริษัทไอริน หรือบุคคลค้าประกันเป็น
บุคคลของบริษัทไอริน หลังจากการโอนเสร็จแล้ว เรายังมีหนี้ค้างชำระให้ธนาคารเท่าไร
- ผู้ถือหุ้น : นายอึ้งใช้ อัครวิสกุล (ผู้รับมอบฉันทะ) ขมรมผู้ถือหุ้นไทย
 - สิ่งที่ผมยังกังวลอยู่เหมือนเดิมส่วนที่ยื่นเงินกู้นี้ ผมต้องเรียนว่าธนาคารตอนนี้เข้มงวดมาก
เรื่องการอนุมัติแต่ละกรณีผมคงต้องฝากเรื่องนี้ไว้ ผมอยากให้บริษัทฯ เติบโตไปข้างหน้า
ด้วยเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจากราวที่แล้ว ผมเรียนกับท่านว่าผมได้พบท่านหลายครั้ง
ความห่วงใยมีอยู่ในตัว แต่โดยหน้าที่ของขมรมและสมาคมผู้ถือหุ้นไทยจัดตั้งขึ้นนี้ ต้องการ
เห็นบริษัทจดทะเบียนเติบโตอย่างเข้มแข็งอย่างมีนัยสำคัญ เพราะฉะนั้น การเข้ามาปกป้อง
ผู้ถือหุ้นรายย่อยทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งกำลังจะบอกใจท้าว ทุก ๆ บริษัทที่จดทะเบียนใน
ตลาดหลักทรัพย์ฯ มีการจับตาของผู้ถือหุ้นที่ร่วมลงทุนกับท่านอยู่เสมอ ผมอยากให้ความ
กระจ่าง แล้วก็เรื่องเงิน 35,000,000 บาท
 - เรื่องต่อไปที่ผมกังวลคือเรื่องของหนี้สินส่วนที่ไอรินนี้จะต้องชำระต่อไป หลังจากที
ธนาคารธนาคาร “ได้ระบุไว้ว่าถ้าคุณโอนเท่าไรคุณก็ต้องจ่ายเงินในส่วนที่โอนห้องชุด”
ข้อความตรงนี้ทำให้เกิดความกังวลเป็นอย่างมาก ถ้าเศรษฐกิจไทยในปี 2559 เป็นไปอย่าง
ที่นักวิเคราะห์กังวลกัน ซึ่งจากสถานการณ์ข้างต้นทำให้ผมห่วงอย่างมาก ผมเชื่อว่า
โครงการใหญ่ ๆ หลายโครงการมีปัญหาแน่นอนในเรื่องธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยกตัวอย่าง
เช่น ถนนเส้นทางรัตนธิเบศร์ติดเซ็นทรัล ผมขอไม่ระบุว่าเป็นของบริษัทฯ อะไร ที่เขา
รอดพ้นวิกฤตการณ์ต่าง ๆ ไปได้ด้วยดี เพราะเจ้าของธุรกิจก่อสร้างเอง ผลิตเอง ขายเอง
แล้วโครงสร้างดังกล่าวได้มีการร่วมมืออย่างเข้มแข็ง เพราะฉะนั้น การเข้าไปการควบรวม
กิจการ (Take over) ในบริษัทถึงร้อยละ 100 นั้น หมายความว่าหนี้สินส่วนหนึ่งที่เป็นอยู่



บริษัทฯ ACD จะไม่สามารถปฏิเสธความรับผิดชอบได้เลย ถึงแม้ผู้ค้าประกันจะเป็นของ บริษัทโอริน ก็ตาม ขอทราบยอดคร่าว ๆ ได้หรือไม่ ว่าจะต้องชำระหนี้ต่อไปเท่าไร ขอขอบคุณท่านประธาน

● นายสนั่น ศิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม ดังนี้

- หนี้สิ้นจำนวนทั้งสิ้น ณ วันที่ตามสัญญาเงินกู้ของทางโอริน คือ 330,000,000 บาท ณ ปัจจุบัน ยอดค้างชำระประมาณ 322 ล้านบาท ซึ่งใน 322 ล้านบาท นี้ ถูกจำกัดวงเงินไว้แล้วว่าแค่นั้นจบ และเงินที่ทางโอริน จะต้องรับผิดชอบ เป็นเงินที่ทางโอรินเจ้าของคุณสรวิศนี่จะเป็นคนรับผิดชอบ จะเป็นคนลงเพื่อให้งานจบ ตามข้อเท็จจริงแล้วความคืบหน้าของงานแทบจะแล้วเสร็จเกือบ 100% ค่าเฟอร์นิเจอร์ ของทางเอสบี เฟอร์นิเจอร์ ได้ชำระเกือบครบถ้วนหมดแล้ว เหลือแค่งวดสุดท้าย หรือบางส่วนเท่านั้น เมื่อเฟอร์นิเจอร์เข้าครบถ้วนงวดสุดท้าย ก็สามารถชำระได้ทันที
- ส่วนยอดหนี้ ถ้าเราเทียบเท่าวันนี้ ยอดขายโดยประมาณ 620 ล้านบาท วันนี้ขายไปแล้ว 88% ก็เทียบเท่าเท่ากับ 540,000,000 บาท ใน 540,000,000 บาท วันนี้ยอดหนี้ 320 ล้านบาท นำมาหารด้วย 545 เทียบเท่าแล้วเท่ากับ 58% เราได้ทำงานตรงนี้ แล้วก็ก็มีแผนที่จะดำเนินการ ดังนี้
 1. จะลดหนี้ใหม่ รับชำระ และเงินที่ได้จากการโอน 25% ต้องเก็บ เราก็พยายามจะไม่ใช้ บางส่วนเราอาจจะรับชำระเงินสดเพื่อลดค่าใช้จ่ายไปเรื่อย ๆ แล้วก็แผนการโอนนี้ ผมมั่นใจว่าทางโอรินเองได้ประสานกับทางผู้จัดซื้อ เท่าที่คุยกันล่าสุดยืนยัน กันไปถึงประมาณ 160 - 170 ยูนิต ส่วนที่เหลือกำลังไล่ตามเพื่อเข้ามาเริ่มตรวจรับสภาพงาน ผู้รับเหมาเพิ่งออกไปประมาณปลายเดือนธันวาคมนี้เอง ช่วงนี้มีการส่งพนักงานเข้าไปสังเกตการณ์ว่ามีลูกค้ามาเยอะหรือไม่ มาจริงหรือไม่ ก็ได้ข้อมูลที่ค่อนข้างที่เป็นที่พอใจว่าลูกค้าเริ่มทยอยเข้ามา ธนาคารเองก็พยายามจะส่งทีมของธนาคารเข้าไปเพื่อรับการขอสินเชื่อ
 2. แผนงานต่อไปเราคงจะจัดงานวันศุกร์หรือวันเสาร์ อาทิตย์ เพื่อให้ธนาคารมาตั้งโต๊ะ และเร่งกระบวนการการโอนให้เร็วขึ้น ก็คงยังต้องขออนุญาตไปปรึกษาพี่ด้วย เพราะว่าอย่างสิ่งเหล่านี้เราก็คงอยากให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ แล้วก็อาจจะเป็นงานที่อาจจะเชิญผู้ถือหุ้นไปด้วยก็ได้ ไปดูความคืบหน้าของโครงการ ยังมีจำนวนห้องเหลืออยู่ สนใจเราก็คงมาคุยกันว่าสนใจจะซื้อไหม อาจจะให้ราคาพิเศษอะไรก็ได้
 3. เรื่องหนี้ผมมั่นใจว่าเราน่าจะชำระได้ แคว้นนี้เราโอนเพียง 60% ก็จบหมดแล้ว 60% ใน 25,000,000 บาท ที่เรา 25% ที่เราเก็บนี้ เราก็คงจะทยอยจ่ายไม่มากนักน้อย เพื่อลดภาระดอกเบี้ย แต่วันนี้ภาระดอกเบี้ยยังอยู่ที่ทางเจ้าของเดิม เดือนละ 1,600,000 บาท และ

ยังพอใจอยู่ เมื่อถึงเวลาลดไปได้เท่าไร เราก็พยายามขยับตัวเลขเข้าไป ฐานลูกค้าที่ขึ้น 330 ราย วันนี้ผมเรียนว่าเป็นลูกค้าใช้ได้ ไม่ใช่เป็นจัดตั้ง หรือไม่ใช่เป็นลูกค้าเก็งกำไร ลูกค้าซื้อเงินสดพร้อมที่จะโอนเงินสดในปัจจุบัน ประมาณ 10 – 20 ห้อง ทีมงานแจ้งลูกค้าว่าชะลอการโอนออกไปก่อน เพราะโอนมามันเป็นค่าใช้จ่ายบริษัทอีก แต่อยู่ในกระบวนการที่เร่งดำเนินการทั้งหมด เพราะว่าลูกค้าต้องการจะใช้สิทธิตามที่รัฐบาลประกาศออกมา ขออนุญาตชี้แจงตามนี้ครับ

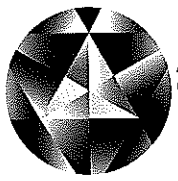
● นายธรา ชลปราชญ์ : ผู้ถือหุ้น สอบถามและให้ความเห็น ดังนี้

กราบเรียนท่านประธาน ผมชารา ชลปราชญ์ ผู้ถือหุ้นผมมีคำถามสัก 2 – 3 คำถาม

1. เนื่องจากเราเข้าไปซื้อหุ้นของบริษัท โอริน ซึ่งมีแค่ทรัพย์สินตัวเดียวคือตึกคอนโดนี้ใช่หรือไม่ ถ้ามีทรัพย์สินตัวนี้ตัวเดียว พอหลังจากที่มันขายหมดไปแล้วนี้ เราจะจัดการกับทรัพย์สินโอรินอย่างไร เพราะว่าหลังจากที่เราขายไปแล้วนี้ทรัพย์สินก็ไม่มีเหลือแล้วเหลือแต่เงินสด เพราะฉะนั้น ในตัวบริษัทจะยังอยู่หรือไม่ หรือจะรักษามบริษัทนี้ต่อไปเพื่อจะไปทำธุรกิจต่อไป
2. บริษัทโอริน เนื่องจากเราไม่ได้เป็นผู้ออกแบบโครงสร้างของตัวอาคาร เราจะมั่นใจได้อย่างไรว่าตกลงโครงสร้างของอาคารนี้มันคงแข็งแรง เนื่องจากว่าตัวพื้นที่ของทางด้านพระราม 2 มันทรุดค่อนข้างเร็ว ไม่ทราบว่าจะตรงนี้เขาจะรองรับการทรุดพวกนี้ได้อย่างไร เพราะว่าตัวโอรินตัวนี้ตอนนี้มันกลายเป็น สมมติว่าเข้าผ่านมดของที่ประชุมวันนี้แล้ว ก็จะกลายเป็นบริษัทของเรา แล้วก็ชื่อบริษัทโอริน แล้วก็ชื่ออาคารคอนโดตรงนี้ก็คือ ออริจินส์ ก็เป็นของเรา ถ้าตัวนี้ปรากฏว่ามันเกิดการทรุด ตัวนี้จะเข้ามากระทบต่อบริษัท ACD ในฐานะบริษัทลูก ตรงนี้เราแน่ใจ เรามีการ คือผมเข้าใจว่าไม่มีการดูเรื่องโครงสร้าง เพราะเท่าที่อ่านดูไม่มีพูดถึงเรื่องโครงสร้างเลย ก็เลยสงสัยว่าจะเป็นอย่างไรต่อไป
3. เนื่องจากพื้นที่ของครดนี้ มีประมาณไม่ถึง 40% ต่อจำนวนห้องที่มี 300 กว่ารายมีที่จอดรถแค่ 100 กว่าราย มันน้อยกว่าที่ ผมเข้าใจว่าตรงที่จอดรถตรงนี้จะต้องไป จะมีปัญหาในอนาคตไหมว่าที่จอดรถนี้ คนเข้าไปซื้อแล้วก็จะใช้พื้นที่จอดรถนี้จะแย่งกัน ตรงนี้เราบริหารอย่างไรต่อไป

- นายสนั่น ศิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม ดังนี้

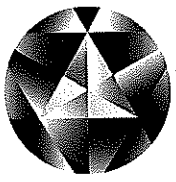
- ขออนุญาตเรียนผู้ถือหุ้น บริษัท ACD เราพยายามที่จะเปลี่ยนธุรกิจ คือ ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก็เป็นเหตุผลหนึ่งที่บริษัทเข้าไปซื้อบริษัท โอริโนฯ ซึ่งได้พิจารณาแล้ว



ว่าเมื่อบริษัทมีศักยภาพ มีฐานลูกค้า และภาพลักษณ์ที่ดี เมื่อประสบความสำเร็จในการขายจบลง เราก็จะนำบริษัทนี้ต่อยอดต่อไปได้ ผมพยายามมองโครงการที่เมื่อต่อยอดไปแล้วในอนาคตเราวางแผนซื้อเป็นทรัพย์สิน

- ปัญหาเดิมของ ACD วันนี้ ACD อยู่ในประเภทธุรกิจสันตนาการ ยังไม่ใช่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทพยายามที่จะสร้างรายได้ แล้วก็รับรู้รายได้ เพื่อเปลี่ยนประเภทธุรกิจให้มาเป็นอสังหาริมทรัพย์ หลังจากที่เป็ประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้ว ในเรื่องของตัวเลขการซื้อขายทรัพย์สิน หรือการจำหน่ายเพื่อทรัพย์สินไปนี้ มันก็จะเริ่มลดเบาบางลง ไม่มีเกณฑ์เหล่านี้เข้ามาเกี่ยวข้องมากขึ้น นี่เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เดินทาง ผมต้องเรียนว่า shortcut แต่ที่เราไปซื้อที่เปล่ามาพัฒนา แล้วใช้เวลาอีก 2 – 3 ปี เราอาจจะเหนื่อยมากกว่า ตอนนี้อยู่ที่เจอ แล้วก็ได้คุยกัน คุยกันเสร็จได้ใจจาเงื่อนไข แล้วก็คิดปัญหายังรวมกันแก้ไขปัญหาเมื่อจบโครงการนี้แล้ว เราคงใช้บริษัทนี้ในการควบรวมกิจการ (Take over) ต่อไป เพราะหลังจากนี้เราก็คงขอย้ายประเภทธุรกิจเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผมเคยชี้แจงกับผู้ถือหุ้นเมื่อครั้งที่แล้วว่า บริษัทมีแนวทางที่จะเดินพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่จะหาซื้อโครงการที่ใกล้แล้วจะเสร็จ โดยเฉพาะในวันนี้เองต้องเรียนว่าผมมาจากธุรกิจอันเดิมเราเคยทำพวกบริหารสินทรัพย์มา วันนี้ NPL เริ่มเพิ่มขึ้น ก็เป็นโอกาสที่ดีที่เราจะเริ่มเข้าไป เหมือนกับทางสมาคมได้กล่าวเมื่อสักครู่ ในระหว่างบริหารงานมา ผมได้เจรจาตั้งหลายโครงการแล้วแต่วันนี้เดินไม่ได้ ACD มีข้อจำกัด ก็คือยังไม่ได้อยู่ในประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ วันนี้ถ้าโครงการนี้ประสบความสำเร็จ บริษัทฯ จะยื่นเรื่องเพื่อเสนอต่อตลาดหลักทรัพย์ ในการขอย้ายประเภทธุรกิจ ผมเตรียมแผนไว้แล้ว เมื่อเริ่มรับรู้รายได้จากมหาสารคาม เริ่มรับรู้รายได้จากโอริน พร็อพเพอร์ตี้ ในไตรมาสที่ 1/2559 บริษัทสามารถรับรู้รายได้ได้อย่างแน่นอน รับรู้มากหรือน้อย ตัวเลขน่าจะไปอยู่ในมือของ IFA แล้วว่า มกราคมจะมีเท่าไร กุมภาพันธ์มีเท่าไร มีนาคมมีเท่าไร แล้วเราจะใช้สิทธิ์ด้านภาษีในเดือนจนถึงเมษายนได้มากน้อยแค่ไหน เพราะฉะนั้น สิ่งเหล่านี้ได้วางแผนไว้แล้ว บริษัทใช้ต่อแน่ ไม่ได้เลิกแล้ว บริษัทนี้ก็มี credit line กับธนาคาร ยิ่งดีเราก็กายขึ้น การทำงานก็ง่ายขึ้น เพราะอย่างน้อยการจะไปควบรวมกิจการ (Take over) เนื่องจากบริษัทนี้ก็มีประสบการณ์มาแล้ว
- ส่วนเรื่องของโครงสร้าง อย่างที่เมื่อสักครู่ผมได้เรียน เราได้ปรึกษากับหลาย ๆ บริษัท ผมยกตัวอย่างวันนี้ เช่น CM49 เริ่มดูเอกสารมาหมดแล้ว แต่ยังไม่สามารถเข้าไปทำอะไรได้ เนื่องจากการซื้อขายยังไม่แล้วเสร็จ หลังจากวันนี้แล้วเสร็จก็คงเข้าไปดำเนินการตรวจสอบสภาพอาคาร แล้วก็เช็คความถูกต้อง ทั้งเอกสารแล้วก็สิ่งอื่น ๆ ตัวอาคารด้วย

W.ด.ด. น.ด. ๑๖/๖๕



● นายสนั่น ศิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม ดังนี้

- ที่จอจรด ผมเองก็เคยทำโครงการมา แต่ของบริษัท โอริณ ผมจำไม่ได้ว่าวงสัดส่วนที่จอจรดเท่าไร 50% หรือเปล่า ไม่ถึง 40 เข้าใจว่ามันตามเกณฑ์ของ EIA อย่างไร EIA เขาผ่านแล้ว มันก็เป็นไปตามมาตรฐาน ส่วนเทคนิคในภาคปฏิบัติจริง ถนนเขากว้าง ผมมั่นใจว่าที่ได้เข้าไปดูหรือยัง ถนนทางแลมปี ที่ขับขึ้นไปนี่ รอบอาคารนี่เขากว้างรู้สึกละ 8 หรือ 10 ผมไม่แน่ใจ แต่พวกนี้เขาจะวางกันเอาไว้ คือไปสร้างตึกใหม่หลังจากโอนเสร็จเรียบร้อยแล้ว เขาจะวางไว้ริมรั้ว มันก็จะเพิ่มสัดส่วนการจอจรดเพิ่มขึ้น แต่อันนั้นเป็นวิธีที่นอกเกณฑ์ ซึ่งผมดูโครงการเขาแล้วนี่ เขาทำถนนรอบอาคารนี้กว้างมาก

● นายชรา ชลปรางค์ : ผู้ถือหุ้น สอบถามและให้ความเห็น ดังนี้

- ขอคำถามเพิ่มอีกคำถามหนึ่ง ก็คือว่าตอนนี้เราจะมียี่ห้อ ออริจินส์ แล้ว ตอนนี้บริษัท ACD จะมียี่ห้ออะไรที่เป็นสัญลักษณ์ของบริษัทใหม่ อย่างเช่น LPN ก็มีลุมพินีเพลส ลุมพินีโน้น ลุมพินีนี้ อะไรพวกนี้ ตอนนี้เราจะมีไม่มี คือถ้าบริษัทฯ เข้าไปซื้อบริษัทอื่นเรื่อย ๆ กลายเป็นว่าเราก็จะมียี่ห้อกระจัดกระจาย บริษัทฯ จะต้องมียี่ห้ออะไรที่ชัดเจน เพื่อให้บ่งบอกว่าอันนี้ยี่ห้อของลูกค้านี้ระดับกลาง ตรงนี้ลูกค้าระดับสูง อะไรประเภทนี้มีไหมครับ

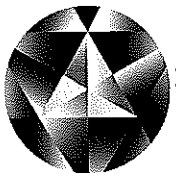
ประธานฯ ขออนุญาต กรุณาอสักครู่ในวาระที่ 3.4 ขออนุมัติเปลี่ยนชื่อบริษัทเราไม่ต้องกลัว ขอให้ผู้ถือหุ้นอีกท่านสอบถามได้เลยครับ เพื่อจะได้จะได้ลงมติวาระนี้ให้เรียบร้อยก่อนครับ

● นายจิตติพงษ์ โสภณอุดมพร : ผู้ถือหุ้น สอบถาม ดังนี้

เรียนท่านประธาน ขอบคุนมาก ผมนายจิตติพงษ์ โสภณอุดมพร ขอสอบถามแค่ 2 ข้อ

1. ฟังคุณสนั่นแล้วดีใจ ได้ของดี แต่ผมก็แปลกใจ ทำไมเจ้าของจึงยอมขาย เพราะว่าอะไร ๆ เขาก็รับหมด แลเมื่อนี้ขายของได้แล้ว เขาได้เงินแล้ว สาเหตุหลัก ๆ ที่เขาขายเรานี้เพราะอะไร เราได้ของดีผมก็ดีใจ เพราะว่าทุกอย่างเขารับหมดเลย แล้วความเสี่ยงเรารับ มันมีอะไรไหมช่วยเล่าให้ฟังนิดหนึ่ง
2. โครงการนี้ถ้าเกิดขายจริง ๆ เราจะได้กำไรกลับมาสักประมาณเท่าไร คู้มหรือไม่ คู้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ ในขณะที่ตอนนี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์นี้ขาลงแน่นอน มันมีความเสี่ยงที่เราจะต้องรับอยู่ แต่ถ้ามาดูแล้วมันคู้มค่ามันก็ไม่มีปัญหา แต่ถ้าไม่คู้มค่าบางทีมันก็ไม่น่าเสี่ยง

Wong. S. Oj...



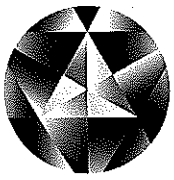
• นายสนั่น ศิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง ดังนี้

1. สาเหตุที่เจ้าของโครงการขายให้บริษัทฯ เปรียบเสมือนการที่เราเข้าไปการควบรวมกิจการ (Take over) เขาก็ต้องได้บางอย่างกลับมา มันก็เหมือนคล้าย ๆ กับ เสนอถ้าไรอาจจะมากกว่า แต่ว่าทางโอริน ก็เหมือนกับชนะไปแล้วครึ่งทาง อีกครึ่งทางบริษัทฯ ถ้านำมาบริหาร บริษัทฯ พยายามลดความเสี่ยงให้มากที่สุด
 2. หลังจากเจรจาแล้ว มีความคิดว่า การดำเนินธุรกิจจะสามารถดำเนินไปได้ด้วยดี ผมพยายามจะเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เลือกพัฒนาโครงการที่ดูแล้ว ไปแล้วอย่างน้อยสักครึ่งทาง หรือมากกว่าครึ่งทาง มีรายได้ มีการขาย มีการจอง ถ้าเราสานต่อ เราประหยัด หนทางนี้หายไปครึ่งทาง หนทางของโอริน พร็อพเพอร์ตี้ เราหายไป 90% แล้วก็เราใช้เวลาในการตรวจสอบ วิเคราะห์สถานะ (Due diligence) เยอะมาก ผมจำได้ว่าเปิดเมล์ ที่ไร APM ส่งเมล์ มาขออีก แล้ว ส่งขอเพิ่มเอกสาร ขอหลายอย่างมาก จนกระทั่งเราก็เข้มอยู่แล้ว การตรวจสอบวิเคราะห์ สถานะ (Due diligence) เราลงละเอียดถี่ถ้วนในเรื่องของความเสี่ยงในเรื่องของลูกค้า เพราะเรา ห่วงลูกค้าจัดตั้ง นั่นคือเหตุผลที่เราใช้เวลา และมีการเลื่อน EGM จากเดือนพฤศจิกายน 2558 เมื่อตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ แล้ว มีปัญหาต้องการควบรวมกิจการ (Take Over) บริษัท มีนโยบายให้เร่งดำเนินการ เนื่องจากว่าเราต้องรู้ว่าเงื่อนไขในงบการเงินของโอรินมีอะไรบ้าง เพราะจะต้องนำงบการเงินของทางโอริน และ ACD มารวมกัน วันนี้ต้องพยายามคำนึงถึง ผลประโยชน์ รายได้ที่เป็นกำไร เก็บไว้ในโอริน เราจะเริ่มโอนเข้าบริษัท ACD เพื่อล้าง ขาดทุนสะสม และเพื่อสามารถจะการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะ (Due diligence) ให้กับลูกค้า ให้กับผู้ถือหุ้นได้
- สัปดาห์ที่แล้วยังคงคุยกันเรื่องของการเปิดบัญชี โอน 25% เข้า เพื่อไม่ให้เจ้าของเดิมของโอรินจับ ต้องเงิน เพื่อพิจารณาถึงความได้เปรียบของผู้ถือหุ้นของ ACD เรารายได้เราไม่มี ที่เหลือเหลือ แต่การบริหารจัดการ อย่างไร โอนให้เร็วที่สุด ทำอย่างไรบริหารการจัดการบริการหลังการขาย (after-sales service) ได้วางแผนงานและทีมงานไว้แล้ว จะเป็นอย่างไร การบริหารอาคารจะทำ อย่างไรต่อ ได้วางแผนไว้แล้ว ขอผู้ถือหุ้นไม่ต้องเป็นห่วงนะครับ

ประธานฯ มีผู้ถือหุ้นต้องการสอบถามหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระนี้อีกหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นต้องการ สอบถาม หรือให้ความเห็นใดๆ อีก จึงขอให้ผู้ถือหุ้นลงมติในวาระนี้

• นายสนั่น ศิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง ดังนี้

- ผมขออีกข้อหนึ่ง เมื่อสักครู่นี้พูดถึงรายได้ เราได้แจ้งสารสนเทศข้อมูลไปแล้ว รวมแล้ว น่าจะอยู่ที่ประมาณ ทรานตัวเลขแล้ว 42,000,000 บาท ถ้าผมจำไม่ผิด ของเก่าจะ 46,000,000



บาท แล้วพอปรับตัวเลขใหม่ก็เหลือ 42,000,000 บาท ตัวเลขอยู่ในหน้าที่ 7 ของสารสนเทศ
ที่เป็นตารางตัวเลข

ประธานฯ ขอบคุณครับ ขออนุญาตลงมติได้เลยครับ

ผู้ดำเนินรายการ ถ้าไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามเพิ่มเติม ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญ
ของบริษัท โอริบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของ โอริบ รวม
เป็นมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 160,000,000 บาท โดยในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่
น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะซึ่งมาประชุมและมี
สิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่ได้นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ผนวกผู้ถือหุ้นทุก
ท่านลงคะแนน มีท่านใดไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านเสียงยกมือได้เลย จะมีเจ้าหน้าที่เดินไปเก็บใบ
ลงคะแนน มีท่านใดไม่เห็นด้วยหรือคัดค้านเสียงเพิ่มเติมหรือไม่ มีท่านผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็น
ด้วยหรือคัดค้านเสียงเพิ่มเติม ที่ยังไม่ได้ให้ใบลงคะแนนใหม่ สำหรับวาระที่ 2

สำหรับมติที่ประชุมในวาระที่ 2 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริบ
พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของ โอริบ รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น
จำนวน 160,000,000 บาท ตามที่เสนอด้วยคะแนนเสียงมีมติดังนี้

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โอริบ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“โอริบ”) คิด
เป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของ โอริบ รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 160,000,000
บาท ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

— เห็นด้วย	218,677,955	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.5176
— ไม่เห็นด้วย	6,759,978	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.9836
— จดออกเสียง	1,130,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.4988

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 8 ราย คิดเป็นจำนวน 4,574,600 หุ้น รวมมี
ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 121 ราย คิดเป็น 226,568,033 หุ้น

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทใหม่ ชื่อย่อหลักทรัพย์ รวมทั้งตราประทับของบริษัท

ระเบียบวาระนี้เป็นการพิจารณาอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทใหม่ ชื่อย่อหลักทรัพย์รวมทั้งตรา
ประทับของบริษัท รายละเอียดปรากฏตามข้อมูลส่งไปให้ผู้ถือหุ้น พร้อมหนังสือเชิญประชุมไปแล้ว ตาม
รายละเอียด ดังนี้

พณณ. สี. ๐๖/๖๖



ชื่อภาษาไทย	บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	GREEN RESOURCES PUBLIC COMPANY LIMITED
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GREEN

ไม่ทราบว่าคุณผู้อ่านท่านอยากซักถามถึงสาเหตุของการเปลี่ยนชื่อหรือไม่เห็นด้วยหรือไม่
ขออนุญาตเรียนให้ทราบ แนวคิดที่บริษัทพิจารณามาโดยตลอดนั้น บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท
ตีवलอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เมื่อพิจารณาร่วมกันแล้วจึงมีความเห็นว่าควรเปลี่ยนชื่อบริษัท
มาเป็น กรีน ริชธอร์สเซส หมายถึงว่า บริษัทมองเห็นความสำคัญของธรรมชาติ และธุรกิจที่
เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาธรรมชาติ นี่จึงเป็นแนวความคิดเบื้องต้นของการเปลี่ยนแปลงจากมติ
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

- นายจิตติพงษ์ โสภณอุดมพร : ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติม ดังนี้
 - เรียนท่านประธานกรรมการ ผมจิตติพงษ์ โสภณอุดมพร คือจริง ๆ จะ Green จะ Yellow ไม่น่ามีปัญหา แต่ผมคิดใจนิดเดียว รีชอร์สเชส มาทำอะไร เพราะว่าเราจะไป พร็อพเพอร์ตี้ใหม่ แล้วอีกอย่างหนึ่งพอนึกถึง รีชอร์สเชส ปูบนี้มันจะไปทางหนึ่ง ก็เลยอยากรู้ว่าทีมที่ไปค่านีมาเพื่ออะไร แล้วก็มีวัตถุประสงค์อะไร แล้วก็ถ้าเป็นไปได้ ไหน ๆ จะเปลี่ยนชื่อแล้ว ช่วยเล่านิดหนึ่งว่าหลังจากเปลี่ยนนี้ เรามี protection ไปอย่างไร เราเดินทางไหน แล้วก็เมื่อไหร่จะได้รับปันผล

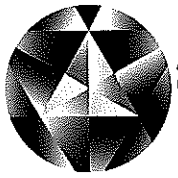
- **นายสนั่น ศิริพนิชอุษา :** กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนเชิญ ดังนี้

ผมขออนุญาตตอบแทนท่านประธาน คำว่า GREEN

1. คือธรรมชาติ ไม่ว่าจะพัฒนา โครงการที่ได้ก็แล้วแต่ ผมก็ยังพยายามที่จะมองให้เป็นสีเขียวให้มากที่สุด โอรินเป็นตัวอย่างหนึ่ง เพราะว่าเขาใส่ใจในเรื่องของการลงสวน พื้นที่เขียวมาก
2. คำว่า ริชอร์สเชส มันเป็นเรื่องของใน 1 ตัวอาคารนี้ สังเกตไหมใช้วัสดุอะไรบ้าง ทั้งหมดมาจากธรรมชาติทั้งหมด ปูนก็มาจากภูเขา พื้นไม้ก็มาจากต้นไม้ เพราะฉะนั้น การรวมเอาทรัพยากรธรรมชาติหลาย ๆ อย่าง ก็สามารถเอามาพัฒนาให้มันเป็นสิ่งที่สวยงาม ให้เป็นสิ่งที่เรียกว่าสังหาริมทรัพย์ได้ นั่นคือสิ่งที่เราถกเถียงกันว่าเราควรจะเดินไปทางไหน

รวมถึงแม้กระทั่ง renewable energy พลังงานทดแทน พลังงานทดแทนก็เกี่ยวข้องกับสีเขียว เพราะเราทำลายป่าน้อยลง ทำลายธรรมชาติลดลง โดยการที่ไม่ไปเอาสิ่งที่ เช่น หินเอามาผลิตไฟฟ้า มันก็เป็นการเอาพลังงานธรรมชาติมาช่วยชาติ มาช่วยโลก ให้ลดภาวะมลภาวะลง ก็คือเกี่ยวกับเรื่องของสีเขียว เกี่ยวกับเรื่องของ RESOURCES เรื่องของธรรมชาติ ของวัตถุดิบทั้งหลาย

Wm. H. W.



แหล่งวัตถุดิบทั้งหลาย เรื่องของพลังงานก็มีมากมาย ในอนาคตเราอาจจะพัฒนาเรื่องของเอาน้ำมา
ทำพลังงาน เอาเรื่องของความร้อนในใต้ดินมาทำงาน

มันก็เกี่ยวกับเรื่องของ RESOURCES หหมด มันก็คือสิ่งที่เราวิเคราะห์กันว่าเอาอย่างไรดี
จึงเป็นที่มาของคำว่า GREEN RESOURCES ก็อยากจะเปิดเป็นภาพรวม แล้วเราเองสามารถเดินได้
ในหลาย ๆ ทาง โดยที่ถ้าเราจะไปทำพลังงาน เรามองว่า GREEN Property มันก็จะไปพลังงาน
ซึ่งอาจจะดูไม่เหมาะสม เวลาเราไปคุยกับต่างชาติ หรือกองทุน อาจจะมีข้อสงสัยได้ ถ้าเราทำ
GREEN energy แล้วคุณไปทำ United ได้อย่างไร เพราะฉะนั้น เราตั้งชื่อกลางผมว่ามันอาจจะทำได้
หลายอย่าง

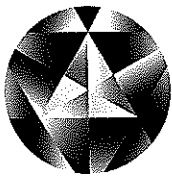
ในอนาคตแผนงานครั้งต่อไป ACD เราจะเดินทางแรกที่เรากำลังเดินวันนี้ก่อน ใน
ระยะเวลาสั้นๆ คือ 1-3 ปี บริษัทมุ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างระมัดระวัง ขอบเขตสมาคม
เพราะว่าเราก็พยายามเลือกเหลือเกินที่จะหา พร็อพเพอร์ตี้หาโครงการที่ดี เหมาะสม แล้วก็เราไม่
เสียเปรียบ แล้วทำอย่างไรให้ซื้อความเสี่ยงน้อยที่สุด ทั้งหมดอยู่ที่การบริหารจัดการ
อสังหาริมทรัพย์สิ่งที่ยากที่สุดก็คือการบริหารจัดการงานก่อสร้าง ค่าก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นกว่าที่คาด
ฉะนั้นผมจึงเห็นต้นทุนค่าก่อสร้างนี้ ทุกเงื่อนไขของสัญญาที่เราวางกับโอริอัน พร็อพเพอร์ตี้ ผมสร้าง
เงื่อนไขเพื่อไม่ให้จำเป็นต้องรายได้เรา สร้างเงื่อนไขให้รายได้บริษัทไม่ลดลง

การนำพา ACD ไปในอนาคต หรือ GREEN RESOURCES ไปในอนาคตนี้ ผมยังมุ่งเรื่อง
ของอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักก่อน เพราะผมเคยเรียนชี้แจงต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2558
ที่ผ่านมา เมื่อปีที่แล้ว AEC เราเปิดการเข้าออกด่านตรวจคนเข้าเมืองของบุคคลากร ของคน ของ
นักท่องเที่ยว ในแถบเอเชียกำลังจะเพิ่มขึ้นอย่างมากมา การเพิ่มขึ้นเหล่านั้นถึงที่ตามมา

1. ที่อยู่อาศัยต้องเพิ่มขึ้น

2. 1, 2 อย่างเพิ่งไปบอกว่า 1, 2 พลังงานกำลังจะตามมา พลังงานไม่พอใช้ ลาว
เขมร ไม่พอใช้แน่นอน พลังงานกำลังจะตามมา ถึงแม้ว่าน้ำมันลงก็ไม่ใช้สาระสำคัญ เพราะน้ำมัน
หมดวันนี้ก็ไม่สามารถเอาน้ำมันมาผลิตไฟฟ้าได้

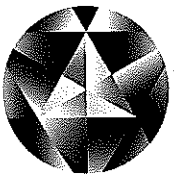
เพราะฉะนั้น อีกหลาย ๆ อย่าง แนวทางที่ ACD และผมได้เคยกล่าวไว้เมื่อการประชุม
สามัญผู้ถือหุ้นที่ผ่านมา เรายังคงเดินแนวทางนั้นอยู่ โครงการอื่น ๆ ที่จะต่อยอดไปนี้คงได้นำเสนอ
วันนี้มีหลายโครงการ แต่ยังไม่ถึงวาระที่จะกล่าวถึง แต่เราคงไปในทิศทางที่ผมเคยกล่าวถึงในอดีต
ยังยึดมั่นเดิม แล้วก็ผมมั่นใจว่าเราผ่านได้ ล้างขาดทุนสะสมล้างแน่ การตรวจสอบสถานะสภาพผล
การดำเนินงานที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน (Due diligence) ย่างแน่นอน ผู้ถือหุ้นสบายใจได้ ผมก็จะพยายาม
ให้เร็วที่สุด เพราะวันนี้ภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกมันกระทบเรา จีนหุ้นลงมาทั้งหมด 47% น้ำมันลงมา
จากปีที่แล้วจนถึงวันนี้ จาก 100 กว่าเหรียญบาร์เรล มาเหลือ 30 เหรียญ ก็ลงมาเกือบ 70 กว่า



เปอร์เซ็นต์ ก็เป็นสิ่งที่เราจะมีควรวาง ฟังระลึกถึงตลอดเวลาว่า ทำธุรกิจต้องพิจารณาบริหารความเสี่ยง พลังงานก็ยังดำเนินการอยู่ เมื่อปลายปีที่แล้วเราก็มีการสมัครพลังงานโซลาร์ไป ภายใต้ชื่อ บริษัท ACD energy มีสมัครไปทั้งหมด 15 เมกะวัตต์ อยู่ภายใต้หน่วยงานราชการ ซึ่งมีการเลื่อนกำหนดจับฉลากออกไป ซึ่งคงต้องติดตามข่าวดีอีกครั้งหลังจากนี้

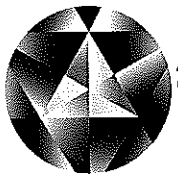
- นายธรา ชลปราง : ผู้ถือหุ้น สอบถามและให้ความเห็น ดังนี้
 - กราบเรียนท่านประธาน ผมธรา ชลปราง ผู้ถือหุ้น เฝื่อนท่านผู้ถือหุ้นท่านก่อนสอบถามไปแล้ว ขออนุญาตถามคำถามที่ผมต้องการถามต่อไป คือ ถ้าบริษัทมีเป้าหมาย คือ อสังหาริมทรัพย์และพลังงานทดแทน พลังงานอะไรก็ได้แล้วแต่ ที่นี้ยังเฝื่อนว่าทั้ง 2 อย่างมันแยกกัน ที่นี้ในแง่ของตัวโครงสร้างสินทรัพย์กับโครงสร้างรายได้นี้ ท่านมีเป้าหมายหรือไม่ว่าสุดท้ายแล้ว เราต้องการว่าส่วนที่เป็นสินทรัพย์ที่เป็นพร้อมเพอร์ดีกับสินทรัพย์ที่เป็นตัวพลังงานทดแทนนี้ ประมาณสักกี่เปอร์เซ็นต์ต่อกี่เปอร์เซ็นต์ ต่อส่วนสัดส่วนอย่างไร อีกส่วนหนึ่งก็คือว่ารายได้จากพร้อมเพอร์ดี กับรายได้จากตัวพลังงานทดแทนนี้คิดเป็นสัดส่วนอย่างไรบ้าง คือเราต้องการรู้ว่าท่านเดินไป สมมติ 5 ปี 10 ปีข้างหน้า จะไปที่เป้าหมายเท่าไรอย่างไร พอบอกได้หรือไม่
- นายสนั่น ศิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง ดังนี้
 - ผมขออนุญาตอ้างอิงกลับไปปีที่แล้วเลย เพราะว่าการลงทุน Right Offering นี้ เราเสนอวัตถุประสงค์ของการใช้เงินเพิ่มทุน ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 70% และธุรกิจพลังงาน 30% ซึ่งบริษัทได้ชี้แจงไปแล้วก่อนหน้านี้ คือ เหตุผลที่จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท เอ ซี ดี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด เนื่องจากแนวทางรายได้ที่แน่นอนต้องมาจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 70% ธุรกิจพลังงาน 30% แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ผมคิดว่าขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดด้วย อะไรที่เห็นควรก็ต้องมาปรับแผนงานอีกครั้ง เมื่อบริษัทฯ มีการเติบโตขึ้น ยกตัวอย่างเช่น 15 – 30% บริษัทสามารถที่จะลงทุนได้ แต่ถ้ามันใหญ่กว่านั้นเราก็อาจจะต้องมีบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น หรือเอาบริษัทย่อยไปเข้าทำ IPO ใหม่ เป็นต้น ก็ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ต่าง ๆ ในส่วนของเรื่องพลังงานมีการเข้ามาเกี่ยวข้องอย่างแน่นอน แต่วันนี้พลังงานก็ยังถูกชะลอจากรัฐบาล ซึ่งผมคิดว่าคงยังมีเวลาอีกพอสมควร แต่ที่ใช้เกณฑ์เดิม 70% สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ 30% สำหรับธุรกิจพลังงาน
- นายอังไฉ่ อัครวิมลกุล : ขมรมผู้ถือหุ้นไทย ให้ความเห็น ดังนี้
 - คำถามแรก ในเมื่อเรามีชื่อเต็มแล้วนี้ ชื่อย่อของตลาดหลักทรัพย์เราจะใช้ตัวอะไร





• นายสนั่น สิริพนินธุสา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง ดังนี้

- ขอบคุณและขออนุญาตชี้แจง ข้อที่ 1 ที่เมื่อสักครู่นี้ทางสมาคมได้ขอข้อมูลคือชื่อย่อคืออะไร อยู่ในเอกสาร ชื่อย่อชื่อ GREEN ในวาระต่อไปจะมีสัญลักษณ์ของบริษัท ส่วนคำถามอื่น ๆ ก็น่าจะเป็นแค่คำแนะนำะ ผมขออนุญาตพูดคร่าว ๆ พลังงานเราพยายามจับไปโอแมส น้อยมาก มีตัวเดียวที่พยายามมองอยู่ 2 เรื่อง ก็คือไปโอแก๊สและขยะ เพราะไม่ค่อยมีใครเล่น แต่เป็นตัวที่มีผลตอบแทนดี ซึ่งผลตอบแทนของไปโอแก๊สนี้อยู่ที่ประมาณสัก 20 – 25% ถ้าเป็นขยะก็อาจจะได้ถึง 25 – 30% แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ต้องศึกษาเรื่องของเทคโนโลยีดี ๆ เก่งสุดในโลกนี้ก็ญี่ปุ่น รองลงมาเกาหลี ขายเครื่องจักรเก่งมากก็คือ เยอรมัน เพราะฉะนั้นประเทศไทยยังไม่ค่อยประสบความสำเร็จเท่าไรในเรื่องของงานขยะผลิตไฟฟ้า แต่ว่าผมเชื่อว่าไม่มีทางเลือก เพราะขยะมันล้นมาก ๆ มีอีกหลายเรื่องที่เกี่ยวข้องเรื่องของพลังงาน เรื่องของน้ำ การบริหารจัดการเรื่องน้ำ พวกนี้เป็นภัยพิบัติส่วนหนึ่งแล้วที่เกิดขึ้นในประเทศไทย น้ำในบางจังหวัดไม่มี หรือมีคุณภาพแย่ ACD ก็มองอยู่หลายช่องทางแล้ว ไม่ใช่เพียงเฉพาะเรื่องอสังหาริมทรัพย์ ก็พยายามที่จะเติมเต็ม ผมเน้นอย่างนี้
- ผมขอย้อนกลับไปเรื่องของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2558 บริษัทฯ พยายามเดินธุรกิจที่มีกระแสเงินสด เช่น “เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์” (serviced apartments) ผมไม่พยายามจับโครงการ อย่างโครงการโอริน พร็อพเพอร์ตี้ จะเป็นโครงการแรก โดยเฉพาะการเน้นเพื่อแปลง ACD เข้าสู่ประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก่อน เพื่อจะได้ทำงานง่ายขึ้น ต่อมาคงลงทุนโครงการที่สร้างรายได้ต่อเนื่อง เช่น ลงทุนในเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ (serviced apartments) ลงทุนในโรงแรม ลงทุนในทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทุกเดือนประจำ เราก็จะได้มีกระแสเงินสดที่ได้รับ (Cash Flow Stream) แทนที่จะพัฒนาขาย ๆ เราต้องไปลงทุนที่ดินเปล่าเยอะมาก มันก็จะเบรคกับการเพิ่มทุน เบรคกับผู้ถือหุ้น กว่าจะได้เงินปันผลต้องเอาโครงการจบ แล้วก็ต้องมีโครงการต่อเนื่องเยอะ ๆ แต่ถ้าเราซื้อหลาย ๆ อย่างที่เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Property) คำว่า ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Property) ก็มีมากมาย มองง่าย ๆ วันนี้พูดถึงคำว่า income property ก็เช่น service apartment, service apartment ซึ่งความจริงแล้ว ราคาไม่แพง ห้องพักต่อคืน/ต่อวัน/ ต่อเดือน 3,500 – 4,500 yield ไม่เร็ว 8%, 9%, 10% บางสถานที่ไม่แพงมากผลตอบแทนตลาดระดับ C ใช้ได้ เมื่อสักครู่อาจจะตอบโจทย์ของท่านผู้ถือหุ้นอีกท่าน คือ บริษัทฯ จะมุ่งไปที่ตลาดไหนบ้างที่ได้กล่าวถึงแล้ว
- แต่วันนี้เรา ACD / GREEN ต้องผ่านจุดเริ่มแรกวันนี้ แล้วก็ขอบคุณสมาคมที่ให้ข้อเสนอแนะหลายประการ ทุกอย่างเราจะรับแล้วก็เอาไปศึกษา แล้วก็พยายามปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นให้มากที่สุด ขรรมาภิบาล ผมจะเป็นเรื่องต่อไปในปี 2559



บริษัทฯ จะต้องเริ่มมีธรรมาภิบาลแบบอย่างจริงจัง เรื่องของการคอร์ปชั่นอย่างจริงจังใน
GREENRE SOURCES ขอขอบคุณครับ

● ผู้ดำเนินรายการ

- หากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามเพิ่มเติม ขออนุญาตให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ
เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทใหม่ ชื่อย่อหลักทรัพย์ รวมทั้งตราประทับของบริษัท โดยมติในวาระ
นี้ได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น
และผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีผู้ถือหุ้นท่านใด
ต้องการลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง หากไม่มีขออนุญาตนับคะแนนเสียง

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทใหม่ ชื่อย่อหลักทรัพย์ รวมทั้งตราประทับของ
บริษัท ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

— เห็นด้วย	226,568,033	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00
— ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
— งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

รวมจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด 226,568,033 หุ้น หรือร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มาร่วม
ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4

พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อที่ 1 เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง
ชื่อของบริษัท

เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ผมขอแจ้งให้ท่านผู้ถือหุ้นทั้งหลายทราบด้วย
เพื่อให้สอดคล้องในการเปลี่ยนแปลงชื่อนี้ โดยมีรายละเอียดตามวาระที่ 3 ไปแล้วนั้น คณะกรรมการบริษัท
เห็นสมควรที่จะต้องเสนอต่อที่ประชุม เพื่อให้พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อที่ 1

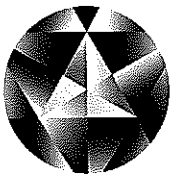
“ข้อ 1. ชื่อบริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน)

และมีชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า GREEN RESOURCES PUBLIC COMPANY LIMITED”

ผู้ถือหุ้นท่านใด มีข้อคำถามเพิ่มเติมหรือไม่ หากไม่มีขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้ต่อไปครับ

● ผู้ดำเนินรายการ

- เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท โดยมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติ
ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบ
ฉันทะ ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีท่านผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการจะ



ลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยหรือออกเสียงใหม่ ถ้าไม่มีผู้ที่ไม่เห็นด้วยหรือออกเสียง
ขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้ต่อไปครับ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 1 เพื่อให้สอดคล้องกับการ
เปลี่ยนแปลงชื่อของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

— เห็นด้วย	226,568,033	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00
— ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
— ออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

รวมจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด 226,568,033 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้น
ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5

พิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อของบริษัท

ผมขอแจ้งให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อของบริษัท และตรา
ประทับของบริษัท โดยมีรายละเอียดตามวาระที่ 3 ผ่านมาแล้ว จึงขอเสนอที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติม
ข้อบังคับของบริษัท ในข้อ 1 และข้อที่ 2 ชื่อบริษัท และข้อ 38 ตราประทับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

“ข้อ 1. ข้อบังคับนี้ เรียกว่า ข้อบังคับของบริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน)”

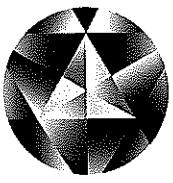
“ข้อ 2. คำว่า “บริษัท” ในข้อบังคับนี้ หมายถึงบริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน)

“ข้อ 38. ตราประทับของบริษัท



• ผู้ดำเนินรายการ

- สำหรับวาระที่ 5 ขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับของบริษัท เพื่อให้สอดคล้อง
กับการเปลี่ยนแปลงชื่อของบริษัท โดยมีมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่
น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งมาประชุมและมี
สิทธิออกเสียงลงคะแนน มีท่านผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยหรือ
ออกเสียงหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นต้องการสอบถาม จึงขอให้ผู้ถือหุ้นลงมติในวาระนี้



มติที่ประชุม

พิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อของบริษัทด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

— เห็นด้วย	226,568,033	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00
— ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
—งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

รวมจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด 226,568,033 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

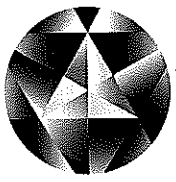
ประธานฯ

ต่อไปเป็นวาระที่ 6 เรื่องอื่น ๆ ไม่มีท่านผู้ถือหุ้นท่านใดมีความประสงค์จะเสนอเรื่องใดในวาระนี้หรือไม่

● นายวิสิทธิ์ เพิ่มพูนพานิช : ผู้ถือหุ้น สอบถาม ดังนี้

กระผมนายวิสิทธิ์ เพิ่มพูนพานิช ผมเห็นในหมายเหตุประกอบงบการเงินของไตรมาสที่ 3 มีรายการเกี่ยวกับยานพาหนะ ซึ่งผมเข้าใจว่าเป็นเงินค่างวดประมาณ 5,000,000 บาท เพราะฉะนั้นผมมีข้อซักถาม ดังนี้

1. อยากทราบว่าจำนวนยอดเต็มของมูลค่าสินทรัพย์ยานพาหนะทั้งหมดเป็นยอดเท่าไรจากการที่ผมได้สอบถามมา สินทรัพย์ในนั้นนี้มีรถเบนซ์รุ่นล่าสุด S Class ซื้อให้กับกรรมการของบริษัท ถ้ารวมเงินค่างวดแล้วรวมดอกเบี้ยแล้ว มูลค่าของรถเบนซ์ S Class คันนี้ ประมาณ 10,000,000 บาท ผมต้องขอเกริ่นเกี่ยวกับเงินทุนของบริษัทหน่อย ก่อนที่เราจะเพิ่มทุนเข้ามา บริษัทไม่มีเงินทุนเพียงพอที่จะดำเนินกิจการต่อไปในอนาคตได้ ดังนั้น จึงได้มีการเพิ่มทุนเข้ามาวัตถุประสงค์ของผู้ลงทุนในการเพิ่มทุนกับการลงทุนให้กับบริษัทนี้ เพื่อนำเงินมาพลิกฟื้นสถานะที่ยากลำบากของบริษัท แล้วเพื่อนำเงินทุนอันนี้ไปก่อให้เกิดประโยชน์ในด้านการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต ผมไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะเพิ่มทุนเข้ามาซื้อรถเบนซ์ S Class ให้กับผู้บริหารใช้ การกระทำอันนี้ผมถือว่าเอาเปรียบผู้ถือหุ้น แล้วในสถานการณ์สภาพเศรษฐกิจทั้งของบริษัทและของส่วนรวม ผมไม่เห็นความจำเป็นใด ๆ ทั้งสิ้นที่เราจะต้องใช้จ่ายเงินจำนวนมหาศาลขนาดนี้ ให้กับฝ่ายบริหารในการซื้อรถคันนี้
2. เงินกู้ยืมระยะยาวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หัวข้อที่ 13 เป็นการกู้ยืมระยะยาวจำนวนเงิน 50,000,000 บาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยใช้เงินสดของบริษัทจำนวน 50,000,000 บาท ในการค้ำประกันรายการกู้ยืมครั้งนี้ ซึ่งในหมายเหตุประกอบงบการเงินบอกว่า เราจะต้องผ่อนจ่ายเป็นจำนวน 120 งวด ผมต้องเรียนชี้แจงนิดหนึ่ง สภาพการทำธุรกิจทั่ว ๆ ไป ถ้าบริษัทเอาเงินสดไปค้ำประกันให้บุคคลอื่น หรือค้ำประกันให้กับบริษัทย่อย สามารถมีเหตุผลในการ

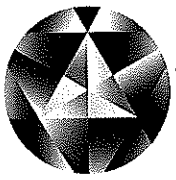


กระทำได้ แต่การที่บริษัทเอาเงินสดมาค้าประกันหนี้ของตัวเอง ของบริษัทเอง แล้วต้องมานั่งเสียดอกเบี้ย แล้วต้องมานั่งผ่อนเขาเป็นจำนวนระยะ 120 เดือน 120 งวด ผมไม่เคยพบเหตุการณ์อย่างนี้มาก่อน ซึ่งมันทำให้บริษัทต้องมานั่ง คือสภาพคล่องของบริษัทจะถูกจำกัดลง แล้วทำไมในเมื่อเป็นเงินสดของบริษัท ทำไมเราต้องมาเสียดอกเบี้ยส่วนต่างให้กับธนาคาร ขอเรียนสอบถามเพียงเท่านี้

● นายสนั่น สิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง ดังนี้

- เรื่องที่บอกว่าในงบมีเงินคาวน 5,000,000 กว่าบาท อันนั้นเป็นระบบเช่าซื้อ (Leasing) บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อแต่เป็นระบบเช่าซื้อ (Leasing) บริษัทได้จัดรถให้กับผู้บริหารเพื่อเป็นภาพลักษณ์ให้กับผู้บริหารและองค์กร
- การนำเงินสดของบริษัทฯ ไปฝากค้าประกัน เนื่องจากว่าในช่วงเวลาดังกล่าว สิ่งที่เราวางแผนก็คือเรื่องของพลังงานที่เราเข้าไปขอสมัครเข้าไปกับเรื่องของโซลาร์ฟาร์มในหน่วยงานราชการและสหกรณ์การเกษตร มันมีเอกสารประกอบในเรื่องของการขอยื่นเอกสารผู้สนับสนุนทางการเงินจากธนาคาร เรามีฝากเงินกับธนาคารหลายธนาคาร ดังนั้นเพื่อให้ได้หนังสือรับรองการสนับสนุนทางการเงิน เราต้องใช้เงินค้าประกัน 25,000,000 – 30,000,000 บาท เราสมัครไป 15 เมกะวัตต์ ธนาคารหลายแห่งที่เราเสนอเข้าไปเพื่อขอให้ออกหนังสือรับรอง เรียกว่า หนังสือรับรองการสนับสนุนทางการเงิน (Letter Of Comfort) เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการยื่นเอกสาร โดยจะมีในส่วนของธนาคารและ ในส่วนของเจ้าของในเรื่องของแผงโซลาร์ อันนั้นก็เป็นส่วนหนึ่งที่บริษัทฯ เรียนหารือกับธนาคารแล้ว ธนาคารเสนอเงื่อนไข โดยบริษัทต้องดำเนินการเพื่อสร้าง วงเงินสินเชื่อ (Credit Line) กับธนาคารเพื่อการทำธุรกรรมต่อไปในอนาคตจะง่ายขึ้น ACD เองไม่เคยมีภาระหนี้มากมาย ที่ผมเข้ามาเริ่มบริหารที่นี่ไม่มีภาระหนี้ใด ๆ ทั้งสิ้น น้อยมาก เราต้องเริ่มสร้าง วงเงินสินเชื่อ (Credit Line) กับธนาคารหลายแห่ง เช่น ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ วันนี้เราเปิดบัญชีกับธนาคารต่าง ๆ เช่น ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารธนชาต เพื่อสร้างพันธมิตรในการทำธุรกิจ ในอนาคตถ้าเราใช้เงินในส่วนของผู้ถือหุ้น ในส่วนของทุนอย่างเดียว มันอาจจะทำงานได้น้อยลง การขยายกิจการในบริษัทมันอาจจะยากขึ้น ก็เป็นแนวทางที่เราเดินเพื่อสร้างพันธมิตรกับทางธนาคารไว้ก่อน

พ.อ.อ.ส. : อ.สนั่น



• นายวิสิทธิ์ เพิ่มพูนพานิช : ผู้ถือหุ้น สอบถาม ดังนี้

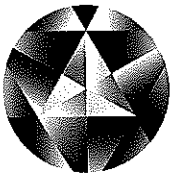
- การสร้างภาพลักษณ์และการสร้าง credit ต่าง ๆ กับสถาบันการเงิน ตัวที่ชี้ขาดกลับมีผลมากที่สุด ก็คือ
 1. ผลประกอบการของบริษัท
 2. ประวัติและผลงานความน่าเชื่อถือจากกรรมการแต่ละคน
- ในกรณีเกี่ยวกับภาพลักษณ์ที่ว่าทางคุณต้องใช้รถหรูขนาดนี้ แล้วนอกจากรถเบนซ์ ผมเท่าที่สอบถามก็ไม่มีรายละเอียดให้ว่ามีรถอื่นอีกกี่คัน แล้วเป็นยี่ห้ออะไรบ้าง ผมไม่เห็นด้วย ภาพลักษณ์ของบริษัทจำเป็นต้องมีรถเบนซ์ ภาพลักษณ์ของผู้บริหารและบริษัทเกิดจากการดำเนินงานในปัจจุบัน แล้วเกิดจากผลงานในอดีตของแต่ละท่าน การที่ทำอย่างนี้ ชื่อรถเบนซ์ แล้วรถหรูขนาดนี้ เป็นการทำลายภาพลักษณ์ เป็นการทำให้บริษัทขาดความน่าเชื่อถือ เพราะไม่สมเหตุสมผล แล้วผมถือว่าเป็นการเอาเปรียบผู้ถือหุ้น
- เรื่องการนำเงิน 50,000,000 บาท มาค้ำประกันตัวเอง คือ หมายถึงมาค้ำ ACD เอง ทำไมบริษัทไม่ออกเป็นตัวอ่าวด์ หรือหนังสือค้ำประกันทั้งก้อนไปเลย บริษัทจะได้ไม่ต้องมามีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับดอกเบี้ย ผมก็ยังยืนยันคำเดิมว่าผมไม่เคยพบ บริษัทเอาเงินสดไปค้ำประกันหนี้ระยะยาวให้กับตัวบริษัทเอง

• นายสนั่น ศิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง ดังนี้

- มีประเด็นหนึ่ง ACD ขาดทุนสะสมต่อเนื่องเกินกว่า 3 ปี นั้นเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ธนาคารไม่สามารถจะธุรกรรมกับบริษัท เพราะธนาคารเกือบทุกธนาคารปฏิเสธเรื่องการออกหนังสือรับรองการสนับสนุนทางการเงิน (Letter Of Comfort) เป็นเรื่องแรก ฉะนั้น ต้องเข้าใจอย่างหนึ่ง ถึงแม้ว่า ACD จะเป็น บริษัทจดทะเบียน (Listed Company) แต่ก็มีขาดทุนสะสมต่อเนื่องมากกว่า 3 ปี ตามเกณฑ์ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารต่าง ๆ ไม่สามารถจะไปปล่อยสินเชื่อใด ๆ ได้ เพราะฉะนั้น บริษัทฯ จะต้องค่อย ๆ เริ่มสร้าง นั่นคือเหตุผลที่ผมพยายามดึงแนวทางที่จะล้างขาดทุนสะสมในปีหน้า แต่ในขณะเดียวกันก็ต้องมีแนวทางที่จะรับรู้รายได้ก่อน

• นายฐิติพงษ์ โสภณอุดมพร : ผู้ถือหุ้น สอบถามและให้ความเห็น ดังนี้

- เรียนท่านประธาน ผมนายฐิติพงษ์ โสภณอุดมพร ขอลามอีกสักข้อหนึ่งว่า ฟังคุณสนั่นแล้วรู้สึกดีใจว่าบริษัทอาจจะเติบโตไปได้ในทางที่ดี และยังมีโครงการต่าง ๆ ในอนาคตอีก



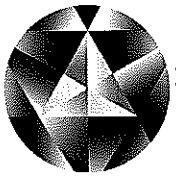
มากมาย แต่ผมว่ายังมีปัญหาอยู่หนึ่งเรื่องที่สำคัญ คือ เรื่องของกระแสเงินสดภายในบริษัท มีน้อย ก็เลยอยากทราบว่าบริษัทฯ จะต้องเพิ่มทุนอีกไหมครับ

● นายสนั่น สิริพนิชสุธา : กรรมการและกรรมการผู้จัดการ เรียนชี้แจง ดังนี้

- ขออนุญาตตอบคำถามแทนท่านประธาน คือ ปัจจุบันเรายังมีหุ้นสำหรับนักลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง (Private vestment) : PP อีกประมาณ 170,000,000 หุ้น ที่ราคา 4.50 บาท ทั้งนี้ทั้งนั้น ต้องเรียนให้ทราบสถานะตลาดมันเป็นช่วงขาลง บริษัทฯ ก็อยู่ในระหว่างที่ผมได้เจรจากับนักลงทุนหลายราย แล้วก็มีอีกหลายโครงการที่กำลังอยู่ในแผนงาน ขออนุญาตแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบอีกครั้ง

● นายอังใช้ อัครวิศกุล : สมาคมผู้ถือหุ้นไทย สอบถามและให้ความเห็น ดังนี้

- กระผมนายอังใช้ อัครวิศกุล ในนามของชมรมผู้ถือหุ้นไทยหรือสมาคมผู้ถือหุ้นไทย คงต้องขอชี้แจงประเด็นเรื่องรายงานการประชุม ผมขอแนะนำให้เข้าใจก่อนว่าผมเป็นหนึ่งในสมาคมผู้ถือหุ้นไทย ซึ่งสมาคมผู้ถือหุ้นไทยเกิดจากผู้ถือหุ้นรายย่อยรวมตัวกัน แล้วก่อตั้งเป็นสมาคม ผมอยู่ในกลุ่มของที่ปรึกษาทั้งชมรมผู้ถือหุ้นไทยและสมาคมผู้ถือหุ้นไทยด้วย สิ่งที่ชมรมหรือสมาคมต้องการเรียกร้องคือเรื่องจริยธรรม ถามว่าท่านทำได้ไหม ทำได้ครับ สิ่งที่เราเงินบริษัทฯ ไปซื้อรถประจำตำแหน่ง ซึ่งหลายบริษัทที่เป็นบริษัทใหญ่ ๆ มีหลักทรัพย์มาก ๆ ส่วนใหญ่ก็จะกระทำกันในลักษณะนี้ แต่ในวันนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ซักถามเหตุผลว่าผู้บริหารมีความจำเป็นในการซื้อรถประจำตำแหน่งไหม แต่บริษัทฯ ได้กระทำไปแล้วจะคืนมันก็สูญเปล่า ก็ขอฝากท่านพิจารณาส่วนของเรื่องที่เกิดขึ้นในการประชุมในครั้งนี้ และผมชอบใจเรื่องหนึ่งในรายงานการประชุมของบริษัทท่านที่มีการลงรายละเอียดให้กับผู้ถือหุ้นทางบ้านได้อ่านได้เข้าใจ สิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งที่สามารถตอบโจทย์ได้ดี ผมขอพูดถึงภาพลักษณ์ของบริษัท ACD ว่าเป็นหุ้นปั่นไหม ซึ่งผมมองว่าภาพมันลบไม่ได้ แต่ผมเรียนว่าไม่ว่าจะเปลี่ยนชื่อเป็นอะไรก็ตาม สิ่งที่ผมสัมผัสได้คือการบริหารงานที่มีการเปลี่ยนแปลงแล้ว ท่านกรรมการผู้จัดการเป็นคนมีวิสัยทัศน์หลายเรื่องที่ผมได้สัมผัสแบบเห็น ๆ ท่านมีวิสัยทัศน์ค่อนข้างจะดี แต่ก็ยังฝากไว้ท้ายสุด สำหรับผู้ถือหุ้นทุกคนผมต้องขอขอบคุณผู้ถือหุ้นสำหรับคำถามต่าง ๆ เรื่องเหล่านี้ เป็นการตอบโจทยความรู้สึกภายนอกที่ท่านไม่ได้ยิน แล้วภาพการเกิดขึ้นในตลาดทุนผมอยากเห็นอย่างนี้ การร่วมมือระหว่างผู้ถือหุ้นกับผู้บริหาร CSR มีความสำคัญมาก แล้วถ้าเป็นไปได้อาจจะจัดสักอาทิตย์หนึ่งเพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ นี้ เข้าไปเยี่ยมชมคอนโดมิเนียมที่เรากำลังจะโปร โมท



(Promote) เพื่ออย่างน้อยที่สุดผู้ถือหุ้นท่านใดที่มีความสนใจจะเข้าเป็นเจ้าของได้ทำการจับจองกันในส่วนนั้นได้

- เรื่องสุดท้ายเลย ผมคาดหวังว่าปีใหม่ ปี 2559 ที่กำลังเดินทางเข้ามา อาจจะมีมรสุมมาก แต่ภายใต้มรสุมหรือคลื่นนั้นยังมีประโยชน์ จับทิศทางให้ถูก แล้วปีหนึ่งเราจะโตอย่างมั่นคง ผมฝากไว้ท้ายสุดว่าจริยธรรม ธรรมภิบาล ควบคู่กันไป แล้วขอบคุณด้วยใจจริง

ประธานฯ

ขอบพระคุณมาก ผมจะรับไว้พิจารณาเรื่องปัญหาทั้งหลาย แล้วจะทำให้ดีที่สุด เนื่องจากประชุมก็หมดครบทุกวาระแล้ว ผมในฐานะของตัวแทนคณะกรรมการบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรทีฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องประชุมทุกท่านในวันนี้ และขอเรียนยืนยันว่าคณะกรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคน รวมตัวผมด้วยจะทำหน้าที่ให้ดีที่สุด เพื่อความเจริญรุ่งเรืองของบริษัท แล้วก็เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นต่อไป

ปิดการประชุม

12.45 น.