



Dusit Thani

PUBLIC COMPANY LIMITED
REG.NO. 0107536000617

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
ครั้งที่ 28/2564

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 29 เมษายน 2564 เวลา 14.00 น.

ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ ห้องประชุมกรรมการ ชั้น 29 อาคารจัตุรัสจามจุรี

เลขที่ 319 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

คุณอาสา สารสิน ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ประธานฯ กล่าวเปิดประชุม และมอบหมายให้คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายสำนักงานเลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เป็นเลขานุการในที่ประชุม รายงานองค์ประชุม และผู้เข้าร่วมประชุม รวมทั้งชี้แจงวิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียง และวิธีการนับคะแนนเสียงในแต่ละระเบียบวาระการประชุมให้ที่ประชุมทราบ

คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งมีการแพร่ระบาดระลอกใหม่ และมีแนวโน้มการแพร่ระบาดเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีความตระหนักและห่วงใยต่อสุขภาพและความปลอดภัยของท่านผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้ที่มีส่วนร่วมในการประชุมเป็นอย่างยิ่ง เพื่อป้องกันและลดการแพร่ระบาดของ COVID-19 บริษัทจึงได้เปลี่ยนรูปแบบและยกเลิกสถานที่ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 28/2564 เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยยังคงวัน เวลา และวาระการประชุมผู้ถือหุ้นไว้ตามเดิม

ในวันนี้ บริษัทได้ทำการถ่ายทอดสดสัญญาณภาพและเสียงของการประชุม ผ่านระบบประชุมทางไกล VDO Conference Cisco Webex จากห้องประชุมกรรมการ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมจำนวน 38 คน โดยเป็นผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองจำนวน 15 คน และผู้ถือหุ้นที่รับมอบฉันทะจำนวน 23 คน คิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 739,852,762 หุ้น หรือร้อยละ 87.0415 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัท เป็นองค์ประชุมตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 103 และข้อบังคับของบริษัท ข้อ 30 โดยในการประชุมมีกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษาเข้าร่วมประชุม ณ ที่ทำการถ่ายทอดสด และผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดังนี้

กรรมการ (กรรมการที่เข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 91.67)

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม ณ ที่ทำการถ่ายทอดสด

1. คุณอาสา สารสิน ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2. คุณชนินท์ โทณวนิก รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / กรรมการการลงทุน
3. คุณธีรพล โขติชนาภิบาล กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
4. คุณศุภจี สุธรรมพันธุ์ กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการการลงทุน / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

1. ศาสตราจารย์พิเศษหิรัญ รติศรี กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. คุณปรานี ภาษีผล กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
3. ศาสตราจารย์พิเศษ ดร. กิตติพงษ์ กิตยารักษ์ กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทน และบรรษัทภิบาล
4. ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร. คุณหญิง สุชาดา กีระนันท์ กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทน และบรรษัทภิบาล
5. คุณภควัด โกวิวัฒน์พงศ์ กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการการลงทุน
6. คุณสมประสงค์ บุญยะชัย กรรมการอิสระ / กรรมการการลงทุน
7. คุณสินี เขียวประสิทธิ์ กรรมการ

กรรมการที่ลาประชุม

1. คุณวรงค์ ไชยวรรณ กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทน และบรรษัทภิบาล

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม ณ ที่ทำการถ่ายทอดสด

1. คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน
2. คุณละอียด โควาวิสารัช ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการลงทุน
3. คุณมันชนัน สุรกาญจน์กุล รองประธานฝ่ายสำนักงานเลขานุการบริษัท และเลขานุการบริษัท

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

1. คุณจิตอนงค์ ภูมิภาค ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมาย

ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เข้าร่วมประชุม ณ ที่ทำการถ่ายทอดสด

1. คุณวิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4795

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและที่ปรึกษากฎหมายที่ร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ สำหรับวาระที่ 8 พิจารณานุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (โครงการรูปแบบผสม หรือ Mixed-Use Project)

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1. คุณจิรัช อนุมานราชชน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

- ที่ปรึกษากฎหมาย

2. คุณภาณุวัฒน์ ฉลองความดี ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เอสอาร์พีพี จำกัด

นอกจากนี้ บริษัทได้เชิญนางสาวจุฑารัช โอภาสัจจะกุล จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เข้าร่วมประชุมสำหรับเป็นพยานในที่ประชุม เพื่อปฏิบัติหน้าที่ดูแลและตรวจสอบการนับองค์ประชุม การลงคะแนนเสียง การนับคะแนนเสียง ผลคะแนนเสียง และมติที่ประชุม เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นมีความโปร่งใส และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ก่อนเริ่มวาระการประชุม คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปีนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ในช่วงระหว่างวันที่ 7 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และเผยแพร่หลักเกณฑ์การดำเนินการดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเพิ่มวาระหรือเพิ่มชื่อกรรมการแต่อย่างใด

สำหรับหลักเกณฑ์ วิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียง และวิธีการนับคะแนนเสียงในแต่ละระเบียบวาระการประชุมมีดังนี้

การลงคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นจะมีจำนวนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยจะนับ 1 หุ้น มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง ผู้ถือหุ้น 1 ท่าน มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น เว้นแต่ผู้ถือหุ้นที่เป็น Custodian ที่แบ่งการออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ หากผู้ถือหุ้นท่านใดไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนภายในเวลาที่กำหนด บริษัทจะถือว่าท่านผู้ถือหุ้นเห็นด้วยกับวาระนั้นๆ

ในการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระ จะเป็นดังนี้

- วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 4 และวาระที่ 6 ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
- สำหรับวาระที่ 4 เกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ จะใช้วิธีการเลือกตั้งเป็นรายบุคคล เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- วาระที่ 5 การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- วาระที่ 7 การแก้ไขรายละเอียดหุ้นกู้ของบริษัท และ วาระที่ 8 การปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระของการประชุมมีดังนี้

1. ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ถือหุ้นเลือกวาระที่ต้องการออกเสียงลงคะแนน จากนั้นระบบจะแสดงปุ่มสำหรับการออกเสียงลงคะแนน ทั้งหมด 4 ปุ่ม คือ 1. เห็นด้วย (สีเขียว) 2. ไม่เห็นด้วย (สีแดง) 3.งดออกเสียง (สีส้ม) และ 4. ไม่ส่งออกเสียงลงคะแนน (สีฟ้า)

2. หากทำการเลือก "ไม่ส่งการออกเสียงลงคะแนน" หรือ "ไม่ออกเสียงลงคะแนน" บริษัทจะถือว่าท่านเห็นด้วยกับวาระนั้นๆ และการออกเสียงลงคะแนนสามารถทำการเปลี่ยนแปลงได้จนกว่าจะมีการแจ้งปิดการลงคะแนน

3. กรณีผู้รับมอบฉันทะ รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหลายราย ให้กดเลือกที่ "ไอคอนผู้ใช้งาน" และกดที่ปุ่ม "สลับบัญชี" เพื่อเข้าใช้งานในบัญชีของผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ

4. ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 2 นาทีหลังจากที่มีการแจ้งเปิดการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระ และเมื่อมีการปิดการส่งผลการลงคะแนนในแต่ละวาระแล้ว จะประกาศผลการนับคะแนนให้ที่ประชุมทราบในวาระถัดไป

5. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นออกจากการประชุม (log-out) ก่อนที่จะปิดการลงมติในวาระใดๆ ผู้ถือหุ้นจะไม่ถูกนับเป็นองค์ประชุมในวาระดังกล่าว และคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นจะไม่ถูกนำมานับคะแนนในวาระนั้น อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหุ้นไม่ได้การออกจากการประชุม (log-out) จะถือว่าผู้ถือหุ้นยังมีความประสงค์เข้าร่วมประชุมในวาระนั้นๆ

6. การซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในห้องประชุม ก่อนลงมติในแต่ละวาระ บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ ตามความเหมาะสม ผู้เข้าร่วมประชุมที่ประสงค์จะซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในวาระใด สามารถพิมพ์ข้อซักถามใน Q&A แล้วกดส่งคำถามเข้ามาในระบบ โดยจะต้องแจ้งชื่อ-นามสกุล ก่อนถามคำถามทุกครั้ง

เมื่อเลขานุการในที่ประชุมได้ชี้แจงที่ประชุมถึงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงวิธีการส่งคำถามในระบบการประชุมแล้ว จึงเรียนเชิญประธานกรรมการ ดำเนินการประชุมตามวาระที่ได้ระบุไว้ในหนังสือนัดประชุมฯ ดังต่อไปนี้

เริ่มประชุมเวลา 14.00 น.

คุณอาสา สารสิน ประธานกรรมการและประธานที่ประชุม (ประธานฯ) ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานประจำปีและรายงานของคณะกรรมการเกี่ยวกับกิจการในรอบปี 2563

ประธานฯ ขอให้คุณสุภจิ สุธรรมพันธุ์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม เป็นผู้รายงานเกี่ยวกับกิจการในภาพรวมและกิจการในรอบปี 2563 ให้ที่ประชุมรับทราบ

คุณสุภจิ สุธรรมพันธุ์ รายงานต่อที่ประชุมว่า ในปี 2563 เป็นปีแห่งความท้าทายสำหรับธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก โดยได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีผลต่อการท่องเที่ยวทั่วโลก ดังนี้

- การท่องเที่ยวของโลกถดถอยเข้าสู่สภาวะเมื่อ 30 กว่าปีที่ผ่านมา โดยจำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกลดลงร้อยละ 74
- การฟื้นตัวจะเกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยจะมีรายละเอียดและลักษณะที่แตกต่างกันไปตามภูมิภาค ด้วยปัจจัยในการฟื้นตัวที่ไม่เหมือนกัน

ในช่วงก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 มีนักท่องเที่ยวเดินทางทั่วโลกจำนวน 1,500 ล้านคนต่อปี ซึ่งเป็นแหล่งรายได้สำคัญของหลายประเทศ แต่เมื่อเกิดสถานการณ์ดังกล่าวแล้ว จำนวนนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ยลดลงถึงร้อยละ 74 โดยนักท่องเที่ยวจากยุโรปลดลงร้อยละ 70 และนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกลดลงร้อยละ 84 นอกจากนี้ อัตราการจ้างงานลดลง 100-120 ล้านตำแหน่ง ทำให้สูญเสียรายได้จากการส่งออกไป 1.3 ล้านล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักเช่นเดียวกัน เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศพึ่งพาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวค่อนข้างมาก ในปี 2563 ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ปรับลดลงเหลือติดลบร้อยละ 6.1 (ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย) เทียบกับร้อยละ 2.4 ในปี 2562 ในส่วนของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2563 มีจำนวน 6.7 ล้านคน เทียบกับ 39.9 ล้านคนในปี 2562 หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 83 สำหรับรายได้รวมของการท่องเที่ยวปี 2563 มีจำนวน 0.8 ล้านล้านบาท เทียบกับ 3.3 ล้านล้านบาท ในปี 2562 สำหรับการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ เดิมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่า จะมีการเดินทางในประเทศประมาณ 140 ล้านเที่ยว ในขณะที่ข้อมูลสรุปในปี 2563 มีเพียงจำนวน 90.23 ล้านเที่ยว ซึ่งต่ำกว่าปี 2562 ที่มีการเดินทางในประเทศ 130 ล้านเที่ยว

สถานการณ์การท่องเที่ยวในปี 2564

บริษัทคาดว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวจะคลี่คลายกับปี 2563 โดยมีปัจจัยหลักที่บริษัทต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ คือ

- การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่
- โอกาสความสำเร็จในการพัฒนาวัคซีนและการกระจายวัคซีนให้เพียงพอทั่วโลก
- การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของแต่ละประเทศ
- การกลับมาบินระหว่างประเทศของสายการบินต่างๆ
- ทัศนคติและพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว

แผนยุทธศาสตร์ในการรับมือกับชีวิตวิถีใหม่

1. โครงสร้างทางการเงิน (Financial Model)

ในปี 2563 บริษัทสามารถลดต้นทุนได้ร้อยละ 27 ซึ่งมีต้นทุนคงที่ที่สามารถทยอยลดได้อีกในปีถัดๆ ไปถึงร้อยละ 20 ต่อปี และมีการได้ปรับแผนการลงทุน โดยยุติการลงทุนที่ไม่จำเป็น แต่จะลงทุนเฉพาะโครงการที่สำคัญ เช่น โครงการคูสิต เซ็นทรัล พาร์ค เป็นต้น มีการบริหารสภาพคล่อง และการทำ Asset Rationalisation กล่าวคือ การขายทรัพย์สินที่ไม่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท เพื่อรักษาสภาพคล่องของบริษัทให้สามารถดำเนินต่อไปได้

2. โครงสร้างทางธุรกิจ (Business Model)

บริษัทมีการปรับโครงสร้างของธุรกิจให้พร้อมรับกับสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน เนื่องจากรายได้จากการเข้าพักในโรงแรมลดลง จึงมุ่งเน้นรายได้จากด้านอื่น เช่น การขายอาหารไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบส่งถึงบ้าน (Delivery) หรือการขายอาหารด้านหน้าโรงแรม และการให้บริการแม่บ้านรับทำความสะอาดนอกโรงแรม หรือบริการซักรีดให้กับชุมชนในท้องถิ่น ในขณะเดียวกัน กลยุทธ์ของบริษัทจะไม่เน้นการลดราคา แต่จะมุ่งเน้นในการสร้างมูลค่าเพิ่มใน 3 ด้านคือ 1) การร่วมมือกับพันธมิตร (Collaboration) 2) การสร้างสรรค์ (Innovation) และ 3) การแบ่งปัน (Contribution)

3. โครงสร้างองค์กร (Organisation Model)

บริษัทมีการปรับโครงสร้างองค์กรให้เหมาะสม มีต้นทุนที่เพียงพอ เตรียมความพร้อมของบุคลากรในการปรับทักษะใหม่ และมีการทำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology: IT) ให้สามารถเชื่อมโยงได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ การดำเนินการเรื่องต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท ได้ผ่านการรับรองต่ออายุการเป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมปฏิบัติภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต หรือ Collective Action against Corruption: CAC เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2561 และเข้ารับใบรับรองการเป็นสมาชิกโครงการอย่างสมบูรณ์ ในวันที่ 11 ตุลาคม 2561

โดยในปี 2563 บริษัทได้ดำเนินการด้านการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชันในองค์กร อาทิ การจัดอบรมเพื่อทบทวนความรู้พนักงานเรื่องจริยธรรมของบริษัท นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันและนโยบายไม่รับของขวัญ ในส่วนของพนักงานโรงแรมต่างๆ ในเครือได้รับการอบรมเรื่องนโยบายและระเบียบวิธีการสำหรับการประเมินและบริหารความเสี่ยงด้านการฟอกเงิน เป็นต้น

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม ซึ่งในที่ประชุมไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามใดๆ ประธานฯ จึงแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากเป็นวาระรับทราบ จึงไม่ต้องมีการลงมติ

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบรายงานประจำปีและรายงานของคณะกรรมการเกี่ยวกับกิจการในรอบปี 2563

วาระที่ 2 พิจารณานอุมัติงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี

ประธานฯ ขอให้คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน เป็นผู้รายงานต่อที่ประชุมเกี่ยวกับงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า งบการเงินและงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี 2563 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบไม่มีเงื่อนไข และผ่านการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแล้ว ตามรายละเอียดที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR Code ที่ปรากฏในแบบฟอร์มการลงทะเบียนเข้าประชุม ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือนัดประชุมแล้ว สำหรับข้อมูลสำคัญทางการเงินสามารถดูได้จากในรายงานประจำปี (ฉบับภาษาไทย) หน้าที่ 26 และงบการเงินพร้อมหมายเหตุประกอบงบการเงินในรายงานประจำปี (ฉบับภาษาไทย) หน้าที่ 169-346 ตามลำดับ

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	2563	2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
สินทรัพย์รวม	21,861	14,237	7,624	13,697	8,806	4,891
หนี้สินรวม	17,701	8,333	9,368	10,640	5,615	5,025
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,160	5,904	(1,744)	3,056	3,191	(135)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	3,469	4,726	(1,257)	3,056	3,191	(135)
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	4.10	5.59	(1.49)	3.60	3.75	(0.15)

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 21,861 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7,624 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน หนี้สินรวมเป็นจำนวน 17,701 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9,368 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 4,160 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,744 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน และมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นจำนวน 4.10 บาทต่อหุ้น ลดลงจำนวน 1.49 บาทต่อหุ้น เมื่อเทียบกับปีก่อน

งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	งบการเงินเฉพาะ กิจการ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	2563	2562		2563	2562	
รายได้จากการขายและการให้บริการ	2,272	4,193	(1,921)	366	690	(324)
หัก ต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,473)	(2,715)	(1,242)	(262)	(435)	(173)
หัก ต้นทุนบริการ – ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(665)	(372)	293	(147)	(72)	75
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	134	1,106	(972)	(43)	183	(226)
%	5.89	26.38		(11.71)	26.49	
รายได้อื่นรวม	1,048	1,924	(875)	1,006	944	62
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	1,182	3,030	(1,848)	963	1,127	(164)
หัก ค่าใช้จ่ายรวม	(2,233)	(2,235)	(2)	(1,273)	(1,156)	117
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(1,051)	795	(1,846)	(310)	(29)	(281)
หัก รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1	(189)	190	18	(21)	(39)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(1,050)	606	(1,656)	(292)	(50)	(242)
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(1,011)	320	(1,331)	(292)	(50)	(242)
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	(39)	285	(324)	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(1.20)	0.38	(1.58)	(0.34)	(0.06)	(0.28)

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการเป็นจำนวน 2,272 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,921 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.8 จากปีก่อน ต้นทุนขายและการให้บริการเป็นจำนวน 1,473 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,242 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.7 จากปีก่อน ต้นทุนบริการ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจำนวน 665 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 293 ล้านบาท จากปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้อื่นรวมจำนวน 1,048 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 875 ล้านบาท มีผลขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นจำนวน 1,051 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,846 ล้านบาท โดยปัจจัยสำคัญที่มากกระทบต่อรายได้ของบริษัทคือสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิประจำปีจำนวน 1,050 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,656 ล้านบาท โดยมีผลขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 1,011 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,331 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจึงเป็นจำนวน 1.20 บาทต่อหุ้น เทียบกับปีก่อนที่มีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจำนวน 0.38 บาทต่อหุ้น

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม ซึ่งในที่ประชุมไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามใดๆ ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม: ที่ประชุมพิจารณาและมีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียดผลการนับคะแนน ดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	739,886,562	0	0	0	739,886,562
ร้อยละ	100.0000	0	-	-	100.0000

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองเพิ่มเติมอีก จำนวน 6 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 33,800 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวน 44 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 739,886,562 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 87.0455 ของจำนวน 850,000,000 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2563

ประธานฯ ขอให้คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน เป็นผู้รายงานต่อที่ประชุมในวาระนี้

คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ รายงานให้ที่ประชุมทราบดังนี้ บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้ และเงินสำรองตามกฎหมาย (ถ้ามี) โดยไม่เกินกำไรสะสมที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินเฉพาะของบริษัท และไม่ผิดข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัท โดยคณะกรรมการจะพิจารณาตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก

ในปี 2563 บริษัทมีผลขาดทุนจำนวน 1,011 ล้านบาท โดยมีจำนวนหุ้นของบริษัทจำนวน 850 ล้านหุ้น บริษัทมีผลขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 1.20 บาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ที่มีผลกำไรจำนวน 320 ล้านบาท บริษัทจึงมีผลกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.38 บาท และเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2563 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแทนการจ่ายเงินปันผลประจำปี ในอัตรา 0.19 บาทต่อหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้น คิดเป็นจำนวน 161.5 ล้านบาท ดังนั้น คณะกรรมการจึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2563 โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบตามจำนวนแล้ว

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม ซึ่งในที่ประชุมไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามใดๆ ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาและมีมติอนุมัติงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2563 ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียดผลการนับคะแนน ดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	739,886,562	0	0	0	739,886,562
ร้อยละ	100.0000	0	-	-	100.0000

วาระที่ 4 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

ประธานฯ ขอให้ คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก เป็นผู้รายงานต่อที่ประชุมในวาระนี้

คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 14 ที่กำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งตามวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในอัตรา 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งนี้มีกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	ศาสตราจารย์พิเศษ หิรัญ รัตติศรี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร. คุณหญิงสุชาดา กีระนันทน์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล
3.	นายธีรพล โชติชนาภิบาล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
4.	นายชนินท์ โทชวนิก	รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการการลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการของบริษัทฯ ในช่วงระหว่างวันที่ 7 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่หลักเกณฑ์การดำเนินการดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอชื่อบุคคลเข้ารับการพิจารณา ตามที่ได้แจ้งไว้ก่อนหน้านี้

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาตามแนวทางการสรรหาที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้และจากคุณสมบัติเป็นรายบุคคลอย่างละเอียดรอบคอบ กล่าวคือ ต้องเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีจรรยาบรรณทางธุรกิจ วิสัยทัศน์และทัศนคติที่ดีต่อองค์กร มีความเต็มใจและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ศาสตราจารย์พิเศษ หิรัญ รัตติศรี เป็นผู้เชี่ยวชาญและเป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการบัญชีและการตรวจสอบ ด้านบรรษัทภิบาล และการบริหาร ดังนั้น แม้ว่าศาสตราจารย์พิเศษ หิรัญ รัตติศรี จะเป็นกรรมการอิสระของบริษัทเกินกว่า 9 ปีแล้ว คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ท่านสมควรได้รับการเลือกตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระอีกวาระหนึ่ง เนื่องจากบริษัทต้องการบุคคลที่มีความรู้และความสามารถ มีความเข้าใจในกิจการบริษัทเป็นอย่างดี ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท จึงมีมติเห็นชอบตามที่คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล ซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย ให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เลือกตั้งกรรมการทั้ง 4 ท่านที่ออกจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กลับเข้าเป็นกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง

ทั้งนี้ ประวัติของกรรมการทั้ง 4 ท่าน ข้อมูลการถือหุ้นสามัญในบริษัท คุณิตธานี จำกัด (มหาชน) ข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนและบริษัท หรือกิจการอื่นๆ มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4 ของหนังสือนัดประชุมซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้ว

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม ซึ่งในที่ประชุม ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามใดๆ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

มติที่ประชุม: ที่ประชุมพิจารณาและมีมติอนุมัติเลือกตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระเป็นรายบุคคลให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยมีผลการนับคะแนนเสียงในการเลือกตั้งกรรมการแต่ละท่านดังนี้

1. ศาสตราจารย์พิเศษ หิรัญ รติศรี กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
รายละเอียดผลการนับคะแนน มีดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	739,885,562	1,000	0	0	739,886,562
ร้อยละ	99.9998	0.0001	-	-	100.0000

2. ศาสตราจารย์กิติคุณ ดร. คุณหญิงสุชาดา กิระนันท์ กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหา
พิจารณาค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล
รายละเอียดผลการนับคะแนน มีดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	739,886,562	0	0	0	739,886,562
ร้อยละ	100.0000	0.0000	-	-	100.0000

3. นายธีรพล โชติชนาภิบาล กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
รายละเอียดผลการนับคะแนน มีดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	739,643,601	242,961	0	0	739,886,562
ร้อยละ	99.9671	0.0328	-	-	100.0000

4. นายชนินท์ โทณวนิก รองประธานกรรมการ / ประธาน
กรรมการบริหาร / กรรมการการลงทุน
รายละเอียดผลการนับคะแนน มีดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	739,886,562	0	0	0	739,886,562
ร้อยละ	100.0000	0.0000	-	-	100.0000

วาระที่ 5 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการปี 2564

ประธานฯ ขอให้ คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก เป็นผู้รายงานต่อที่ประชุมในวาระนี้

คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก รายงานให้ที่ประชุมทราบว่าตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 24 ซึ่งกำหนดให้ กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทฯ ในรูปของเงินเดือน เงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นใด ตามข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาจากการเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล ซึ่งได้พิจารณาถึงความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการ บริษัทเห็นสมควรเสนอพิจารณาค่าตอบแทนคณะกรรมการปี 2564 ดังนี้

1. ค่าตอบแทนรายครั้งและรายเดือน

ค่าตอบแทนรายครั้งและรายเดือนสำหรับปี 2564 ของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อยและอื่นๆ ขอเสนอวงเงินไม่เกิน 9,000,000 บาท เท่ากับปี 2563 เนื่องจากอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ ผลการดำเนินงานและขนาดธุรกิจของบริษัท ตลอดจนเทียบเคียงได้กับแนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการมีอำนาจปรับเปลี่ยนวงเงินค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละคณะตามความเหมาะสม โดยให้อยู่ในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 9,000,000 บาท

2. ค่าตอบแทนประจำปี 2563

เนื่องจากปี 2563 บริษัทมีผลประกอบการขาดทุน ประกอบกับงดจ่ายเงินปันผลประจำปี ดังนั้น จึงงดจ่ายการค่าตอบแทนประจำปี 2563

ตารางแสดงอัตราค่าตอบแทนคณะกรรมการและกรรมการชุดย่อย

(หน่วย : บาท)

คณะกรรมการชุดต่างๆ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนรายเดือน (รายเดือน : คน)		ค่าเบี้ยประชุม (ต่อครั้ง : คน)	
		2564 (อัตราคงเดิม)	2563	2564 (อัตราคงเดิม)	2563
คณะกรรมการบริษัท	ประธาน	40,000	40,000	25,000	25,000
	กรรมการ	20,000	20,000	15,000	15,000
คณะกรรมการตรวจสอบ	ประธาน	20,000	20,000	20,000	20,000
	กรรมการ	15,000	15,000	15,000	15,000
คณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล	ประธาน	ไม่มี	ไม่มี	20,000	20,000
	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี	15,000	15,000
คณะกรรมการการลงทุน	ประธาน	ไม่มี	ไม่มี	20,000	20,000
	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี	15,000	15,000

ทั้งนี้ มาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม ซึ่งในที่ประชุมไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามใดๆ ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติในวาระนี้

มติที่ประชุม: ที่ประชุมพิจารณาและมีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2564 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 9,000,000 บาท โดยแบ่งออกเป็น 1) ค่าตอบแทนรายครั้งและรายเดือนของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อยและอื่นๆ ของปี 2564 รวมกันไม่เกิน 9,000,000 บาท โดยการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวให้มีผลตั้งแต่วันที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติในวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 28/2564 เป็นต้นไป พร้อมทั้งมอบหมายให้คณะกรรมการมีอำนาจปรับเปลี่ยนวงเงินรวมของค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละคณะได้ตามความเหมาะสม โดยให้อยู่ในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 9,000,000 บาท และ 2) จดจ่ายค่าตอบแทนประจำปี 2563 ตามรายละเอียดที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ โดยไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยมีรายละเอียดผลการนับคะแนน ดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	739,886,562	0	0	0	739,886,562
ร้อยละ	100.0000	0.0000	0.0000	0.0000	100.0000

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนปี 2564

ประธานฯ ขอให้ คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน เป็นผู้รายงานต่อที่ประชุมในวาระนี้

คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า ตามมาตรา 120 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคีสบสอบบัญชี จำกัด (KPMG) เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากมีมาตรฐานการทำงานที่ดี มีความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีค่าสอบบัญชีที่เหมาะสม รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดี ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นชอบตามข้อเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบที่คัดเลือกผู้สอบบัญชีแห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคีสบสอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และมีมติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 พิจารณานุมัติ ดังนี้

- แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคีสบสอบบัญชี จำกัด (KPMG) เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยมีรายชื่อ ดังนี้

	รายนาม	เลขที่ใบอนุญาต
1.	นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก (ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทสำหรับปี 2562 - 2563) หรือ	4795
2.	นางสาววรรณภาพร จงพิรเดชานนท์ (ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทสำหรับปี 2559 - 2561) หรือ	4098
3.	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ (ยังไม่เคยลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท)	8420

ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งมีอำนาจตรวจสอบ ทำ และลงนามในรายงานการสอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อกรณีมีเหตุจำเป็นที่ผู้สอบบัญชีรายใดรายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้อีกรายสามารถปฏิบัติหน้าที่แทนได้

ผู้สอบบัญชีที่เสนอดังกล่าว มีความเป็นอิสระ ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทและบริษัทย่อย และมีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยข้อมูลเกี่ยวกับประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีแต่ละท่านมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6 ของหนังสือนัดประชุม

- การกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2564

แบ่งเป็นค่าสอบบัญชีประจำปี 2564 เป็นเงินจำนวน 1,466,000 บาท และค่าสอบทานงบการเงินระหว่างไตรมาส 3 ไตรมาส เป็นเงิน 589,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,055,000 บาท ซึ่งเท่ากับปี 2563

ค่าสอบบัญชีประจำปี 2564 ของบริษัทโดยเปรียบเทียบกับปี 2563 และ 2562 เป็นดังนี้

ค่าสอบบัญชี	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
	KPMG	KPMG	KPMG
งบการเงินประจำปี (บาท)	1,466,000	1,475,000	1,305,000
ค่าสอบทานงบการเงินระหว่างไตรมาส 3 ไตรมาส (บาท)	589,000	580,000	580,000
รวมค่าสอบบัญชี (บาท)	2,055,000	2,055,000	1,885,000

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีกลุ่มเดียวกันจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ภูเก็ต จำกัด ยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยในประเทศในปี 2564 ด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยขนาดเล็กบางแห่งทั้งในและต่างประเทศบางแห่งใช้ผู้สอบบัญชีจากสำนักงานอื่นเป็นผู้สอบบัญชี เนื่องจากมีความเหมาะสมกับขนาดของธุรกิจ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การจัดทำงบการเงินรวมสามารถดำเนินการได้ทันตามกำหนดเวลา

สำหรับค่าบริการอื่น (Non-Audit fee) ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา บริษัทย่อยในต่างประเทศมี Non-Audit fee เป็นค่าที่ปรึกษาด้านภาษี โดยมีผู้ให้บริการคือ KPMG, Male, Republic of Maldives และบริษัทย่อยจะต้องชำระค่าบริการในปีต่อไปอีกจำนวน 6,800 เหรียญสหรัฐอเมริกา

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม ซึ่งในที่ประชุมไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามใดๆ ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม: ที่ประชุมพิจารณาและมีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4795 หรือนางสาววรรณภาพร จงพิรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4098 หรือนางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420 แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ภูเก็ต จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งมีอำนาจตรวจสอบ

ทำและลงนามในรายงานการสอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อกรณีมีเหตุจำเป็นที่ผู้สอบบัญชีรายใดรายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้อีกรายสามารถปฏิบัติหน้าที่แทนได้ และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รวมเป็นเงินจำนวน 2,055,000 บาท ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียดผลการนับคะแนน ดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	739,643,601	0	242,961	0	739,643,601
ร้อยละ	100.0000	0.0000	-	-	100.0000

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขรายละเอียดหุ้นกู้ของบริษัท

ประธานฯ ขอให้ คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ เป็นผู้รายงานต่อที่ประชุมในวาระนี้

คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า สืบเนื่องจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 25/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้ทุกประเภทในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในมติที่ประชุมดังกล่าวได้มีการระบุรายละเอียดอายุของหุ้นกู้ไว้ไม่เกิน 7 ปี จึงไม่เอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้บางประเภท

ดังนั้น เห็นควรเสนอแก้ไขอายุและรายละเอียดของหุ้นกู้ให้ครอบคลุมการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภทตามที่คุณสุกิจ งามสง่าพงษ์ ได้มีมติอนุมัติไว้ก่อนหน้านี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเพื่อประโยชน์ของบริษัทในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทในอนาคตตามแผนกลยุทธ์ระยะยาว
- เพื่อให้บริษัทมีทางเลือกในการระดมทุนที่มีต้นทุนทางการเงินต่ำโดยไม่ต้องพึ่งพาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพียงอย่างเดียว มีความคล่องตัวในการจัดหาเงินทุนตามความจำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่ตลาดทุนเอื้ออำนวย
- เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือชำระหนี้บางส่วนของบริษัท

สรุปการแก้ไขรายละเอียดหุ้นกู้ของบริษัทมีดังนี้

รายละเอียด	ปัจจุบัน	ใหม่
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ทุกประเภท รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ หุ้นกู้ไม่ระบุชื่อผู้ถือ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานะตลาดหรือปัจจัยอื่นๆ ในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง	--คงเดิม--
วงเงิน	จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่เสนอขายแต่ละครั้ง เมื่อคำนวณรวมกับหุ้นกู้ของบริษัท (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่ยังไม่ได้ออกทั้งหมด ณ ขณะใดขณะหนึ่งต้องมีจำนวนรวมกัน ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท (หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น) ทั้งนี้	จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่เสนอขายแต่ละครั้ง เมื่อคำนวณรวมกับหุ้นกู้ของบริษัท (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่ยังไม่ได้ออกทั้งหมด ณ ขณะใดขณะหนึ่งต้องมีจำนวนรวมกัน ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท (หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น) ทั้งนี้

รายละเอียด	ปัจจุบัน	ใหม่
	<p>วงเงินของหุ้นกู้ที่ไถ่ถอนแล้วหรือที่บริษัทได้ทำการซื้อคืน จะนำมานับเป็นวงเงินของหุ้นกู้ที่บริษัทสามารถทำการออกและเสนอขายได้ (Revolving Principal Basis)</p> <p>ในกรณีการออกหุ้นกู้เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิม (การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อชำระ และ/หรือทดแทนหุ้นกู้เดิม) จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้เดิมซึ่งจะถูกไถ่ถอนในวันเดียวกันกับวันที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิมนั้น จะไม่นับเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่ารวมของเงินต้นของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนในการคำนวณวงเงินของหุ้นกู้ที่บริษัทสามารถทำการออกและเสนอขายได้</p>	<p>วงเงินของหุ้นกู้ที่ไถ่ถอนแล้ว <u>และ/หรือที่บริษัทได้ทำการซื้อคืน และ/หรือชำระคืนแล้ว</u> จะนำมานับเป็นวงเงินของหุ้นกู้ที่บริษัทสามารถทำการออกและเสนอขายได้ (Revolving Principal Basis)</p> <p>ในกรณีการออกหุ้นกู้เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิม (การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อ<u>นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระ และ/หรือทดแทนหุ้นกู้เดิม</u>) จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้เดิมซึ่งจะถูกไถ่ถอนในวันเดียวกันกับวันที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิมนั้น จะไม่นับเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่ารวมของเงินต้นของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนในการคำนวณวงเงินของหุ้นกู้ที่บริษัทสามารถทำการออกและเสนอขายได้</p>
สกุลเงิน	เสนอขายในสกุลบาทหรือสกุลเงินอื่นในจำนวนที่เทียบเท่า โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนในขณะที่มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว	--คงเดิม--
อัตราดอกเบี้ย	ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง	--คงเดิม--
อายุหุ้นกู้	ไม่เกิน 7 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	<u>ขึ้นอยู่กับประเภทของหุ้นกู้และสภาวะตลาดในขณะที้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง หรือ ในกรณีที่หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) ให้เป็นไปตามที่บริษัทจะได้ออกกำหนดในรายละเอียดต่อไป</u>
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	บริษัทอาจมีหรือไม่มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ อาจมีหรือไม่มีสิทธิเรียกร้องให้บริษัททำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง	--คงเดิม--
การเสนอขาย	บริษัทสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งเดียวเต็มจำนวนวงเงิน หรือเป็นคราวๆ โดยทำการเสนอขายภายในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ให้แก่ ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือบุคคลและผู้ลงทุนใดๆ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องมีผลใช้	--คงเดิม--

รายละเอียด	ปัจจุบัน	ใหม่
	บังคับในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้	
การมอบอำนาจ	<p>มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่ม และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท (รวมเรียกว่า “ผู้มีอำนาจ”) และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายโดยผู้มีอำนาจ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ให้มีอำนาจในการกำหนดข้อกำหนดและเงื่อนไข รวมถึงรายละเอียดต่างๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ เช่น การกำหนดชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ จำนวนหน่วยหุ้น กู้ที่ออกและเสนอขายในแต่ละครั้ง ประเภทหุ้น กู้หลักประกัน (ถ้ามี) ราคาเสนอขายต่อหน่วย อายุหุ้น กู้ วันครบกำหนดไถ่ถอน สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อน วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น กู้ อัตราดอกเบี้ย วิธีการชำระคืนเงิน ต้น และดอกเบี้ย วิธีการจัดสรร รายละเอียดการเสนอขาย เป็นต้น และการดำเนินการ ชื่นทะเบียนหุ้น กู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และ/หรือตลาดรองอื่น และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้น กู้ สถาบันจัด อันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมาย นายทะเบียนหุ้น กู้ ตัวแทนชำระเงิน ผู้แทนผู้ถือหุ้น กู้ หรือที่ปรึกษาอื่น หรือบุคคลอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้น กู้ และการเข้า ทำ ตกลง แก่ใจ รับรอง และลงนามในเอกสารและ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัหุ้น กู้ และการติดต่อให้ ข้อมูล เปิดเผย ลงนาม รับรอง ตกลง และดำเนินการ ยื่น ข้อมูล แบบคำขอ รายงาน หรือเอกสารใดๆ ต่อ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ธนาคาร แห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใด และ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกัหุ้น กู้ อีกทั้งมีอำนาจในการ ดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการ ออกและเสนอขายหุ้น กู้ รวมถึงการแต่งตั้งบุคคลใดๆ เป็นผู้รับมอบอำนาจ ผู้รับมอบอำนาจช่วง ผู้แทน หรือ ตัวแทนของตนเพื่อกระทำการต่างๆ ข้างต้น</p>	--คงเดิม--

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม ซึ่งในที่ประชุมไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามใดๆ ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม: ที่ประชุมพิจารณาและมีมติอนุมัติการแก้ไขรายละเอียดหุ้นกู้ของบริษัทตามที่เสนอด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์โดยไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียดผลการนับคะแนน ดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	739,886,562	0	0	0	739,886,562
ร้อยละ	100.0000	0.0000	0.0000	0.0000	100.0000

วาระที่ 8 พิจารณามติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (โครงการรูปแบบผสม หรือ Mixed-Use Project)

ประธานฯ ขอให้ คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก เป็นผู้รายงานวัตถุประสงค์และเหตุผลของโครงการนี้

คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 24/2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use) ประกอบด้วย โรงแรม อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน (“โครงการรูปแบบผสม”) บนที่ดินบริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 (“การอนุมัติในปี 2560”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย การได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน การพัฒนาและก่อสร้างโรงแรม อาคารที่พักอาศัย และโครงสร้างอาคารศูนย์การค้า (“โครงการ HRR”) ผ่านบริษัท วิมานสุริยา จำกัด (“HRRJV”) โดยมีมูลค่าโครงการ 19,300 ล้านบาท

2. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาศูนย์การค้า (“โครงการ Retail”) ผ่านบริษัท สวนลมพรีอเพอร์ตี จำกัด (“REJV”) โดยมีมูลค่าโครงการ 8,900 ล้านบาท

3. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน (“โครงการ Office”)* ผ่านบริษัท พระราม 4 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“OJV”) ซึ่ง OJV เป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินแก่ บริษัท ศาลาแดง พรีอเพอร์ตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“Office Co”) ซึ่ง Office Co เป็นผู้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงาน

หมายเหตุ * ในส่วนของโครงการ Office นั้น บริษัทได้จำหน่ายหุ้นร้อยละ 90 ใน OJV ให้แก่ CPN แล้วตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2560 และบริษัทได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Office Co ให้แก่ CPN แล้วตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2562 ตามการอนุมัติในปี 2560 ส่งผลให้ OJV และ Office Co ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้นปัจจุบันบริษัทจึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการเป็นผู้ดำเนินโครงการ Office

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงรายการที่ได้รับอนุมัติในปี 2560 จึงเห็นควรที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Project)

คุณศุภจิ สุธรรมพันธุ์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม รายงานรายละเอียดภาพรวมของโครงการภายหลังการอนุมัติในปี 2560 ต่อที่ประชุม ดังนี้

ที่มาของโครงการ

การปรับแผนการลงทุนเพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นประกอบไปด้วย 3 ปัจจัยหลักดังนี้

1. เนื่องจากหัวใจของโครงการนี้ คือโครงการที่พักอาศัย (Residences) เพื่อเป็นการตอบโจทยต่อการปรับตัวของอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ซึ่งประสพภาวะที่ค่อนข้างยากลำบาก แต่จากการศึกษาแต่ละภาคส่วนในตลาด จึงมีการปรับแผนในเรื่องของโครงการที่พักอาศัย (Residences) ให้มี 2 แบรินด์ ได้แก่ Dusit Residences และ Dusit Parkside เพื่อตอบ โจทย์ในเรื่องความต้องการของตลาด และทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

2. เนื่องจากสภาวะด้านมลภาวะและสิ่งแวดล้อมในปัจจุบันเป็นปัจจัยที่จะทำให้เกิดผลกระทบต่อ การดำรงชีวิตของคนที่อยู่ในเมือง จึงมีการปรับดีไซน์ การเปลี่ยนวัสดุ การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการสร้างสวนลอยฟ้าขนาด 7 ไร่ ในโครงการนี้ เพื่อให้ตอบรับกับความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในเมืองที่ยังสามารถสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่ดีด้วยเช่นกัน

3. การสร้างอัตลักษณ์ และเอกลักษณ์ของโรงแรมให้โดดเด่น แตกต่าง และตัดเทียมได้กับแบรินด์อื่น ๆ ในระดับนานาชาติ โดยการปรับการดีไซน์อาคารให้เป็นรูปแบบลักษณะ Single-Loaded Corridor เพื่อเพิ่มประสบการณ์ที่ประทับใจให้กับผู้ที่เข้ามาพัก เพราะห้องพักทุกห้อง รวมถึงห้องประชุมซึ่งมีความทันสมัย สามารถมองเห็นทิวทัศน์ของสวนลุมพินีทุกห้อง ดังนั้น บริษัทจึงจำเป็นต้องปรับแผนในการลงทุนเพื่อให้ได้ผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก

ในส่วนของแผนงานนับแต่การอนุมัติในปี 2560 นั้น เป็นการทำงานแบบคู่ขนานเพื่อให้โครงการนี้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในเวลาที่กำหนด เช่น บริษัทได้ดำเนินการออกแบบ โรงแรม อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารจอดรถควบคู่กันภายหลังการอนุมัติของผู้ถือหุ้นในช่วงปี 2560-2561 ตลอดจนการออกแบบขั้นต้น (Schematic Design) ตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2560 รวมทั้งสิ้น 17 เดือน ทั้งนี้ แม้ว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่จะมีความซับซ้อน เนื่องจากได้มีการรักษาเอกลักษณ์และอัตลักษณ์ของบริษัท รวมถึงสร้างความทันสมัยในยุคอนาคต บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาแบบก่อสร้าง (Design Development: DD) สำเร็จในต้นปี 2562 แล้ว อีกทั้ง บริษัทได้เริ่มขั้นตอนการออกแบบภายใน (Interior Design) ของโรงแรมและอาคารที่พักอาศัยตั้งแต่ปี 2561 รวมถึงดำเนินการขออนุมัติรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ("EIA") โดยใช้ระยะเวลาทั้งหมด 11 เดือน ซึ่งบริษัทได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการยื่นขออนุมัติ EIA ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี 2561 และได้รับอนุมัติในเดือนกันยายน ปี 2562 นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการรื้อถอนอาคารแบบคู่ขนานเช่นกัน โดยได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินงาน เนื่องจากโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ มีรากฐานการก่อสร้างที่แข็งแรง ดังนั้น การรื้อถอนอาคารจึงใช้เวลาทั้งหมด 14 เดือน

ในส่วนของพื้นที่นั้น โรงแรมเดิมมีพื้นที่ประมาณ 18 ไร่ และบริษัทได้พื้นที่เพิ่มจากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ("สำนักงานทรัพย์สินฯ") อีกจำนวน 5 ไร่ ทำให้ปัจจุบันพื้นที่ของโครงการจึงมีจำนวนทั้งหมด 23 ไร่ ซึ่งมีลักษณะคล้ายรูปสามเหลี่ยม โดยโรงแรมจะอยู่ทางด้านซ้ายติดกับอาคารอับดุลราฮิม โครงการที่พักอาศัย (Residences) จะอยู่ด้านหลัง และอาคารสำนักงานจะอยู่ทางด้านถนนสีลม ประกอบกับ มีพื้นที่อาคารศูนย์การค้า (Retail space) อยู่ตรงกลางเป็นโพเดียม

สำหรับรายละเอียดของโรงแรมนั้นมีความสูง 39 ชั้น และมีห้องพัก 259 ห้อง โดยทุกห้องสามารถรับชมทิวทัศน์ของสวนลุมพินีได้ โดยบริษัทยังคงเอกลักษณ์ของเสาสี่ทองตั้งอยู่บนยอดอาคารของโรงแรมเดิมไว้ด้วย สำหรับ Dusit Residences มีความสูง 69 ชั้น และมี 406 ยูนิต สำหรับอาคารสำนักงาน มีความสูง 40 ชั้น ตั้งอยู่ด้านถนนสีลม โดยก่อสร้างอาคารด้วยมาตรฐาน LEED Gold และ WELL ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับนานาชาติ สำหรับรายละเอียดของศูนย์การค้า (Retail) มีความสูง 8 ชั้น มีพื้นที่จอดรถใต้ดิน 4 ชั้น และในส่วนใต้ดินสำหรับเป็นศูนย์การค้า (Retail) จะเชื่อมกับทางรถไฟฟ้าใต้ดินด้วยเช่นกัน ส่วนเหนือดินเป็นรูปแบบรันระดับ โดยหลังคาของตัวโพลีเดียมกลางของศูนย์การค้า (Retail) บริษัทจะดำเนินการสร้างเป็นสวนลอยฟ้า ซึ่งมีขนาด 7 ไร่

การออกแบบสวนลอยฟ้ามีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในเมืองสามารถใช้เวลาทำกิจกรรมบริเวณพื้นที่สาธารณะ บริษัทได้คัดสรรต้นไม้ที่รักษาสีและกลิ่นหอมเพื่อจะจับคู่กันได้ ผลิตออกซิเจนในปริมาณมากกว่าปกติ โดยจะเป็นสวนกลางเมืองที่มีการเล่นระดับ ใช้รูปแบบทางเดิน Universal Design มีความลาดชันต่ำ เพื่อให้ผู้พิการหรือผู้สูงอายุสามารถเดินได้ พร้อมทั้งสวนน้ำ น้ำตก และต้นไม้ใหญ่ เพื่อให้มีความรื่นรมย์สำหรับชั้น 7 ซึ่งเป็นชั้นที่สูงที่สุดของสวนลอยฟ้านี้ สามารถมองเห็นทิวทัศน์ของโครงการเชื่อมต่อกับสวนลุมพินีที่อยู่ตรงข้ามแบบ Infinity ทำให้ผู้ทำกิจกรรมในพื้นที่นี้มีความสะดวกสบายและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ ด้วยกรอบความคิดแบบ Sustainability และ Wellness บริษัทได้ร่วมมือกับมหาวิทยาลัยศิลปากรในการที่กำกับดูแลในส่วนของงานสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรม งานหัตถกรรมวิจิตรศิลป์ ในการเก็บสิ่งที่เป็นเอกลักษณ์ของอดีต เช่น การนำเสาสี่ทองของโรงแรมดุสิตธานีแห่งเดิม โดยใช้รูปแบบของการทำเจดีย์ในการใช้เสาโปร่งแสง เสาใหม่ครอบเสาสี่ทองเพื่อให้เสานั้นมีขนาดเหมาะสมกับโรงแรมแห่งใหม่ ในส่วนของภาพลักษณ์ภายใน เช่น ดีไซน์ของเพดานในส่วนของล็อบบี้ จะยังคงเก็บดีไซน์นี้ไว้หรือน้ำตกที่อยู่ตรงกลางโรงแรมเดิมก็ยังคงมี แต่จะมีความสูงมากกว่าเดิมถึงหนึ่งเท่า ส่วนที่ทางบริษัทคิดว่าเป็นมรดกที่ควรค่ามาก เช่น เสาที่อยู่ในห้องอาหารเบญจรงค์ ซึ่งมีการวาดภาพโดยท่านอาจารย์ ไพบูลย์ สุวรรณภูฏ ก็จะถูกเก็บเอาไว้ในเรื่องของลวดลายวิจิตรศิลป์ งานหัตถศิลป์ต่างๆ ทางมหาวิทยาลัยศิลปากรได้นำมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบของโรงแรมใหม่ที่จะเกิดขึ้น

เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ Dusit Residences มุ่งเน้นความหรูหรา สะดวกสบาย แต่ยังคงเอกลักษณ์ความเป็นไทยเหมาะกับครอบครัวใหญ่ อยู่ตั้งแต่ชั้น 30 ถึง ชั้น 69 ซึ่งมีลิฟต์ส่วนตัวเข้าถึงห้องพักของผู้อยู่อาศัย สามารถเห็นทิวทัศน์ได้ทั้งฝั่งของสวนลุมพินีและฝั่ง Skyline ของกรุงเทพฯ ถึงบางกระเจ้า ในขณะที่ Dusit Parkside มุ่งเน้นความทันสมัยคงความหรูหรา เหมาะสำหรับครอบครัวเล็กหรือผู้อยู่อาศัยคนเดียว อยู่ตั้งแต่ชั้น 9 ถึงชั้น 29 อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่ได้เริ่มจำหน่ายอย่างเป็นทางการเนื่องด้วยสถานการณ์ COVID-19 ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการ Private Preview โดยเชิญผู้ที่สนใจบางส่วนเข้าร่วม ปัจจุบันบริษัทสามารถจำหน่ายห้องพักประมาณร้อยละ 25 ของโครงการ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการตอบสนองต่อความต้องการของตลาด

สำหรับความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการ บริษัทได้ดำเนินการรื้อถอนเสร็จสมบูรณ์ และได้เจาะหล่อกอนกรีตเสาเข็มเกือบเสร็จสมบูรณ์ โดยเหลืออีกเพียงหนึ่งเสาเข็มเท่านั้น และการก่อสร้างเริ่ม

ดำเนินการขึ้นมาเหนือดิน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการร่วมกับผู้ที่มีความรู้ความสามารถทั้งในประเทศและต่างประเทศทางด้านสถาปนิก ออกแบบตกแต่งภายใน งานวิศวกรรมระบบอาคาร และภูมิสถาปัตยกรรม โดยบริษัทได้จ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้าง ได้แก่ บริษัท ซีพีโก้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) สำหรับส่วนงานใต้ดิน และบริษัท ฤทธา จำกัด สำหรับส่วนงานเหนือดิน อีกทั้ง บริษัทยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในการดำเนินโครงการนี้

หลังจากที่ คุณศุภกิจ สุธรรมพันธุ์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม รายงานรายละเอียดของโครงการแล้ว ได้ส่งมอบให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด รายงานเกี่ยวกับสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

คุณจิรยง อนุমানราชชน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด รายงานความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท คือโครงการ Dusit Central Park ว่า ข้อจำกัดในการทำรายงาน คือการทำหน้าที่ตามมาตรฐานและให้ข้อมูล ให้ความเห็นอย่างเที่ยงธรรม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็นการให้ความเห็นตามประมาณการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จึงใช้ข้อมูลที่มีตามสถานการณ์ในปัจจุบัน การประมาณการของผู้บริหารประกอบกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยโครงการนี้ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่ออนุมัติในปี 2560 ซึ่งเป็นการอนุมัติโดยใช้แบบและรูปแบบของโครงการที่จัดทำกันภายในของบริษัท ดังนั้น หลังจากที่เป็นกรอบการลงทุนและได้รับการอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้นในปี 2560 ได้มีการพัฒนาและพิจารณาถึงความเป็นไปได้และความเหมาะสม รวมถึงสถานะการแข่งขันกันทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจของโรงแรมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 จึงได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการ Dusit Central Park

บริษัททำโครงการนี้ร่วมกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) โดยมีบริษัทที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ HRRJV, REJV, OJV และ Office Co ในส่วนที่บริษัทเข้าถือหุ้น ได้แก่ HRRJV, REJV และ OJV โดยการเข้าลงทุนที่แตกต่างกัน

ปัจจุบัน HRRJV ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม ธุรกิจที่พักอาศัย และพัฒนาโครงสร้างของศูนย์การค้า ให้กับ REJV ซึ่งดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก ในส่วนของ HRRJV นั้น บริษัทถือหุ้นร้อยละ 65 และมีข้อตกลงในการขายหุ้นให้แก่ CPN ร้อยละ 5 ให้กับ CPN ดังนั้น สัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายของบริษัทใน HRRJV จะอยู่ที่ร้อยละ 60 สำหรับ REJV ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 16.5 และมีข้อตกลงในการขายหุ้นให้กับ CPN ร้อยละ 1.5 ดังนั้น สัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายของบริษัทใน REJV จะอยู่ที่ร้อยละ 15 และสำหรับ OJV บริษัทถือหุ้นประมาณร้อยละ 10 และปัจจุบันบริษัทไม่ได้ถือหุ้นใน Office Co แล้ว

สำหรับการเพิ่มวงเงินในการลงทุน โดยเปรียบเทียบวงเงินจากการอนุมัติในปี 2560 สำหรับ HRRJV ซึ่งมีโครงการโรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และการลงทุนส่วนกลางอื่นๆ วงเงินที่เพิ่มประมาณ 7,000 ล้านบาท โดยวงเงินที่เพิ่มเป็นสัดส่วนของบริษัท จำนวนประมาณ 4,200 ล้านบาท สำหรับ REJV มีวงเงินที่เพิ่มประมาณ 900 ล้านบาท โดยเป็นสัดส่วนของบริษัท จำนวนประมาณ 135 ล้านบาท สำหรับโครงการ

อาคารสำนักงานมีวงเงินเพิ่มขึ้น 1,400 ล้านบาท ซึ่งถือหุ้นทั้งหมดโดย CPN ใน Office Co ในการนี้ ส่วนของบริษัทที่ต้องรับผิดชอบการเพิ่มวงเงินในครั้งนี้ตามสัดส่วน ได้แก่ HRRJV และ REJV รวมกันจำนวน 4,335 ล้านบาท และมีขนาดรายการประมาณร้อยละ 32.63 ของขนาดสินทรัพย์รวมของบริษัทหากคำนวณเฉพาะวงเงินที่เพิ่มขึ้น หากคำนวณขนาดรายการของวงเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ Dusit Central Park รวมถึงวงเงินที่เพิ่มขึ้นจะเป็นจำนวนร้อยละ 127.02

สำหรับแหล่งเงินทุนของ HRRJV และ REJV ได้แก่ เงินลงทุนบางส่วน เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น และสินเชื่อสถาบันการเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) รวมถึงกระแสเงินสดจากการจำหน่ายห้องพักอาศัยของโครงการ Dusit Residences และ Dusit Parkside

สำหรับรายละเอียดการปรับปรุงโรงแรม จากการประมาณการในปัจจุบัน โครงการโรงแรมสามารถเปิดทำการได้ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 โดยพื้นที่โรงแรมเพิ่มขึ้นจาก 42,000 ตารางเมตร เป็น 49,500 ตารางเมตร จำนวนชั้นจาก 35 ชั้น เป็น 39 ชั้น จำนวนห้องพัก 230 ห้อง เป็น 209 ห้อง รูปแบบโครงการจาก Double Corridor เป็น Single-Loaded Corridor โดยสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของสวนลุมพินีได้ และปรับราคาห้องพักเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นจาก 6,600 บาท ต่อห้อง ต่อคืน ตามการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้เคยนำเสนอท่านผู้ถือหุ้นในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อปี 2560 เป็น 9,000 กว่าบาท ต่อห้อง ต่อคืน ตลอดจนการปรับเพิ่มจำนวนห้องอาหาร ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยงเพิ่มขึ้นจาก 9 ห้อง เป็น 14 ห้อง เพื่อให้สอดคล้องกับสถานที่ตั้งของโรงแรมและงบประมาณ ทั้งนี้ ในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การปรับรูปแบบของโรงแรมที่ทำให้เกิดผลดีในด้านผลตอบแทนจากการลงทุนที่เพิ่มมากขึ้น

สำหรับโครงการที่พักอาศัยในปี 2560 นั้น รูปแบบของโครงการเป็น Double Corridor ซึ่งปัจจุบันได้มีการปรับเปลี่ยนโดยแบ่งแบรนด์ออกเป็น (1) Dusit Parkside ซึ่งเป็น Double-Loaded Corridor และ (2) Dusit Residences ซึ่งเป็น Single-Loaded Corridor โดยจะอยู่ในชั้นที่สูงของโครงการ ทั้งนี้ การปรับเพิ่มแบรนด์ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สามารถเพิ่มโอกาสในการจับกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น ในการนี้ บริษัทเริ่มให้มีการจองโครงการที่พักอาศัยในวันที่ 1 กันยายน 2563 ที่ผ่านมา โดยพื้นที่โครงการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นจากประมาณ 82,000 ตารางเมตร เป็นประมาณ 91,000 ตารางเมตร และพื้นที่จำหน่ายเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 50,000 ตารางเมตร มีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้นเป็น 69 ชั้น ทำให้จำนวนห้องชุดเพิ่มขึ้นจาก 301 ห้อง เป็น 406 ห้อง โดยมีราคาจำหน่ายห้องชุดเพิ่มขึ้น ราคาเฉลี่ยจาก 280,000 บาทต่อตารางเมตร เป็น 340,000 บาทต่อตารางเมตร มูลค่าการจำหน่ายรวมซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยจากการขายจาก 13,000 ล้านบาท เป็น 17,000 ล้านบาท

สำหรับโครงการศูนย์การค้า คาดว่า จะเริ่มดำเนินการประมาณในปี 2567 พื้นที่ศูนย์การค้าเพิ่มเป็นประมาณ 79,000 ตารางเมตร จำนวนชั้นจาก 7 ชั้น เป็น 8 ชั้น มูลค่าสุทธิการเช่าที่ HRRJV ให้เช่าแก่ REJV จากประมาณ 5,400 ล้านบาท เป็นประมาณ 6,500 ล้านบาท

มูลค่าการลงทุนและความเป็นธรรมของการเข้าทำรายการ มีสาระสำคัญดังนี้

จากการพิจารณามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในโครงการ HRRJV ในปัจจุบันอยู่ที่กรณีฐานประมาณ 2,522 ล้านบาท โดยคำนวณตามสมมติฐานเมื่อปรับอัตราการเช่าโรงแรมเพิ่มขึ้นและ

ลดลงร้อยละ 10 และปรับราคาจำหน่ายที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 10 จะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของ HRRJV อยู่ที่ประมาณ 2,200 ล้านบาท ถึง 2,890 ล้านบาท สำหรับ โครงการ REJV ในปัจจุบันมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอยู่ประมาณ 106 ล้านบาท โดยคำนวณตามสมมติฐานเมื่อปรับอัตราค่าเช่าและต้นทุนในการบริหารจัดการเพิ่มขึ้นและลดลงในอัตราร้อยละ 10 จะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของ REJV อยู่ที่ประมาณ 96.74 ล้านบาท ถึง 120.03 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในการอนุมัติในปี 2560 นั้น จะเห็นว่า มีมูลค่าดังกล่าวสูงกว่าเดิม อย่างไรก็ตาม อัตราคิดลด (Discount Rate) อันได้แก่ Cost of Equity (Ke) ที่ใช้ประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในครั้งนี้ มีความแตกต่างกับ Cost of Equity (Ke) เฉลี่ยของการประเมินในปี 2560 เพียงเล็กน้อย ทั้งนี้ ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและไม่ทำรายการ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- กรณีเข้าทำรายการ

- ข้อดี

1. ใช้ศักยภาพของสถานที่ตั้งให้สอดคล้องกับตำแหน่งของสถานที่เพื่อสร้างจุดเด่น
2. เพิ่มขีดความสามารถในการสร้างกำไรและรายได้จากการบริหารจัดการ โรงแรม
3. เพิ่มความน่าสนใจของโครงการที่พักอาศัย

- ข้อด้อย

1. มีภาระกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น และ
2. มีความเป็นไปได้ว่าจะไม่ได้รับประโยชน์จากการเพิ่มวงเงินลงทุนตามที่คาด

- กรณีไม่เข้าทำรายการ

- ข้อดี

1. บริษัทไม่ต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่ม และ
2. ลดความเสี่ยงเรื่องผลประโยชน์ในอนาคต

- ข้อด้อย

บริษัทจะต้องดำเนินการทำ Feasibility Study ทั้งหมดอีกครั้ง เนื่องจากการดำเนินการพัฒนารวมถึงการออกแบบทั้งหมดจนถึงปัจจุบันเป็นไปตามแผนที่ขออนุมัติผู้ถือหุ้น ในครั้งนี้แล้ว ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทเสียโอกาสที่จะได้รับประโยชน์จากวงเงินลงทุนของโครงการด้วย

โดยสรุปที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า ผู้ถือหุ้นของบริษัท “ควรอนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มวงเงินการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (โครงการรูปแบบผสม หรือ Mixed-Use Project)” ในครั้งนี้

หลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้รายงานข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นแล้ว ประธานฯ ได้ขอให้คุณพลอยวดี เชื้อเล็ก เลขานุการในที่ประชุม อ่านรายละเอียดเกี่ยวกับวาระนี้อีกครั้งก่อนที่จะให้ผู้ถือหุ้นสอบถามและลงคะแนนเสียง ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาและอนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use

Project) จากที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 24/2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการรูปแบบผสมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ

(ก) การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย การได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน การพัฒนาและก่อสร้างโรงแรม อาคารที่พักอาศัย และ โครงสร้างอาคารศูนย์การค้า หรือ ("โครงการ HRR") ผ่านบริษัท วิมานสุริยา จำกัด หรือ ("HRRJV") โดยปรับมูลค่าโครงการจากจำนวน 19,300 ล้านบาท เป็น 26,300 ล้านบาท และ

(ข) การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาศูนย์การค้า หรือ ("โครงการ Retail") ผ่าน บริษัท สวณภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด หรือ ("REJV") โดยปรับมูลค่าโครงการจาก จำนวน 8,900 ล้านบาท เป็น 9,800 ล้านบาท

2. อนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียด แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือเปลี่ยนแปลง เงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงรายละเอียด และเพิ่มงบประมาณโครงการรูปแบบผสม

ทั้งนี้ ในการดำเนินการต่างๆ ที่ได้รับมอบอำนาจนั้น ให้ยึดหลักการรักษาผลประโยชน์ให้กับบริษัทและผู้ถือหุ้น และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

การลงมติในวาระนี้ใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

โดย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม

คุณนรินทร์ ศรีสมบูรณ์เลิศ ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า ค่าเช่าที่ดินที่ต้องชำระให้สำนักงานทรัพย์สินฯ นั้น เป็นการทยอยชำระหรือไม่ อย่างไร

คุณศุภจิ สุธรรมพันธุ์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม ชี้แจงว่า เมื่อบริษัทลงนามสัญญาเช่าสำนักงานทรัพย์สินฯ ในปี 2560 บริษัทได้ชำระเงินเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าของที่ดิน จากนั้นทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้ระยะเวลาผ่อนผัน (Grace Period) แก่บริษัท 7 ปี ดังนั้น ภายในปี 2567 เมื่อการก่อสร้างโครงการเสร็จและดำเนินการส่งมอบแล้ว บริษัทจะเริ่มทยอยชำระจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาเช่า เนื่องจากระยะเวลาการดูแลที่ดินของโครงการนี้เป็นระยะเวลา 67 ปี โดยมีระยะเวลาพัฒนาที่ดิน 7 ปี เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน ปี 2560 จากนั้นระยะเวลาเช่าจะอยู่ที่ 60 ปี หลังจากพัฒนาที่ดินแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทสามารถชำระก่อนระยะเวลาที่กำหนดได้ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระเงินของบริษัท

คุณนนท์ สัยละมัย ผู้ถือหุ้น สอบถามดังนี้

1. บริษัท คุณิตธานี จำกัด (มหาชน) จะต้องเพิ่มทุนหรือไม่ เป็นจำนวนเงินประมาณเท่าไร
2. หากต้องเพิ่มทุน จะเพิ่มทุนในรูปแบบใด

3. ราคาที่เพิ่มทุนจะสูง หรือต่ำกว่าที่บริษัท เช่น ทรูพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซื้อหรือไม่

คุณศุภจิ สุธรรมพันธุ์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม ชี้แจงว่า บริษัทไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเพิ่มทุน เนื่องจากโครงการนี้ บริษัทได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากทางธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) อีกทั้ง บริษัทสามารถรับเงินบางส่วนมาจากการขายห้องชุดในโครงการที่พักอาศัย และจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทที่มีอยู่แล้ว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามใดๆ อีก ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม: ที่ประชุมพิจารณาและมีมติอนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (โครงการรูปแบบผสม หรือ Mixed-Use Project) และอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียด แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ เปลี่ยนแปลง เงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงรายละเอียด และเพิ่มงบประมาณโครงการรูปแบบผสมตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์โดยไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย มีรายละเอียดผลการนับคะแนน ดังนี้

	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง	บัตรเสีย	รวม
จำนวน (เสียง)	594,731,792	0	0	0	594,731,792
ร้อยละ	100.0000	0.0000	0.0000	0.0000	100.0000

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองเพิ่มเติมอีก จำนวน 1 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวม 83,550 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบลั่นทะเบียนจำนวน 45 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 739,970,112 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 87.0553 ของจำนวน 850,000,000 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ กล่าวว่า เนื่องจากในแต่ละวาระที่ผ่านมา ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว และหลังจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ในครั้งนี้เสร็จสิ้นลง บริษัทจะเผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท พร้อมทั้งแจ้งผ่านระบบเผยแพร่สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วัน และบริษัทจะจัดส่งรายงานการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ฯ หากผู้ถือหุ้นมีข้อสังเกตหรือมีความเห็นสามารถแจ้งเลขานุการบริษัทภายใน 1 เดือนนับจากวันประชุม โดยส่งมาทางไปรษณีย์ หรือแจ้งมาทางอีเมล comsec@dusit.com

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่สละเวลามาร่วมประชุมในวันนี้ และอนุมัติเรื่องต่างๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเสนอ และปิดการประชุม เวลา 16.10 น.

ลงชื่อ ประธานที่ประชุม
(นายอาสา สารสิน)

ลงชื่อ เลขานุการบริษัท
(นางสาวมัทธนี สุรกาญจน์กุล)

ลงชื่อ ผู้จัดบันทึกรายงานการประชุม
(นางสาวพลอยวดี เชื้อเล็ก)

หมายเหตุ อนึ่ง หลังจากเริ่มประชุมเมื่อเวลา 14.00 น. ได้มีผู้ถือหุ้นมาลงทะเบียนเพิ่มเติมเพื่อเข้าประชุม โดยมีผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 45 ราย นับจำนวนหุ้นได้รวมทั้งสิ้น 739,970,112 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 87.0553 ของจำนวน 850,000,000 หุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท