

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์  
บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)  
วันพุธ ที่ 22 มกราคม 2568 เวลา 10.00 น.

วัน เวลา และสถานที่

วันพุธที่ 22 มกราคม 2568 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ถ่ายทอดสด ณ ห้องประชุมของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตั้งอยู่เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1902-1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

องค์ประชุม

ณ เวลา 10.00 น. ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเอง จำนวน 1 ราย และมอบฉันทะ จำนวน 26 ราย รวมทั้งสิ้น 27 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 483,276,209 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.6170 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ | กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายพิทักษ์ พุทธิสาริก     | รองประธานคณะกรรมการบริษัท                                      |
| 3. นายพลู ลิปตพัลลภ          | กรรมการบริษัท  |
| 4. นางสาวพราวุฑ ลิปตพัลลภ    | กรรมการบริษัท  |
| 5. นายอนุชา สิหนาทถากุล      | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ                                 |
| 6. นางสาวอัญชลี บุญทรงชีกุล  | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ                                 |
| 7. นายแดน ศรีมณี             | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ                                 |
| 8. นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ    | กรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                       |

(กรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)

ผู้เข้าร่วมประชุม ณ สถานที่ประชุม

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. นางสาวณฤดี โกสลาทิพย์     | ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี |
| 2. นางสาวปวีรศา ดำรงสันติสุข | ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท |
| 3. นางสาวเมษา ลิ้มสุวรรณเกษร | ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท                 |

## ผู้เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

1. ดร. อรรถ พันธ์จันทา

ที่ปรึกษากฎหมายอิสระ

เริ่มการประชุม เวลา 10.00 น.

นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ ประธานคณะกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวว่า การประชุมครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งบริษัทได้ปฏิบัติตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 ในการนี้ ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นางสาวปวีศา ดำรงสันติสุข ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท เป็นพิธีกรผู้ดำเนินการประชุม

นางสาวปวีศา ดำรงสันติสุข ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและเลขานุการบริษัท ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียงและการนับคะแนนเสียง โดยมีรายละเอียดดังนี้

กรณีที่ 1 ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง เมื่อผู้ถือหุ้นกดลงคะแนน ระบบจะเปิดให้ลงคะแนนออนไลน์ได้ทันที ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนน เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง เมื่อเลือกลงคะแนนเรียบร้อยแล้ว ระบบจะแสดงกล่องข้อความ ผู้ถือหุ้นจะต้องกดปุ่มยืนยันการลงคะแนน และผู้ถือหุ้นสามารถแก้ไขคะแนนได้ตลอดเวลา จนกว่าวาระนั้นจะปิดการลงคะแนน

กรณีที่ 2 ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของท่านผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทจะบันทึกคะแนน เห็นด้วย หรือ ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง ตามความประสงค์ของท่านผู้ถือหุ้นนั้นในระบบคอมพิวเตอร์ กรณีที่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นชอบ หรือ งดออกเสียง ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นเห็นชอบตามที่ประธานในที่ประชุมเสนอ

ในการนับและประกาศผลคะแนน บริษัทได้จัดให้บริษัท ออนไลน์แอสเซ็ท จำกัด นำระบบในการนับคะแนนมาใช้ในการประชุมครั้งนี้ โดยจะนับคะแนนเสียงเฉพาะผู้ถือหุ้นที่ลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงในแต่ละระเบียบวาระ แล้วจะนำคะแนนเสียงไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วยในระเบียบวาระนั้น ๆ โดยบริษัท ออนไลน์แอสเซ็ท จำกัด จะตรวจนับคะแนนในแต่ละระเบียบวาระที่มีการออกเสียง และเจ้าหน้าที่จะสรุปผลคะแนนในแต่ละระเบียบวาระให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบ เมื่อจบระเบียบวาระนั้น ๆ จากนั้น บริษัทจะสรุปผลคะแนนในแต่ละระเบียบวาระให้ทราบอีกครั้งหนึ่ง และจะเปิดเผยทางเว็บไซต์ และแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น สามารถพิมพ์คำถามโดยกดปุ่มตรงเครื่องหมายคำถาม เพื่อพิมพ์คำถามในแต่ละวาระ และขอให้ท่านโปรดแจ้งชื่อ นามสกุลก่อนถามคำถามทุกครั้ง

ทั้งนี้ เพื่อความโปร่งใสตรวจสอบได้ ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทจึงขอให้คนกลางที่เป็นอิสระ ได้แก่ ดร. อรรถ พันธ์จันทา ที่ปรึกษากฎหมาย จากบริษัท ทรีนิตี้ ลอว์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง



หลังจากนั้น ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลาเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น และกล่าวเปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมต่าง ๆ ที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท ดังต่อไปนี้

#### วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้รายงานรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ได้รายงานต่อที่ประชุมว่าบริษัทได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 โดยบริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 และได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทรวงพาณิชย์ ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว รวมถึงบริษัทได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท และได้จัดส่งรายงานการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านล่วงหน้าพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

สำหรับวาระนี้ คณะกรรมการมีความเห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 ได้มีการบันทึกประเด็นซักถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานได้อย่างถูกต้องครบถ้วนจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบรายงานการประชุมดังกล่าว

จากนั้น ได้เปิดโอกาสให้ที่ประชุมแสดงความคิดเห็นและซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามคำถาม

เนื่องจากเป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน

#### วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัท

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้รายงานรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ได้นำเสนอรายงานเกี่ยวกับแผนธุรกิจ ผลประกอบการ และข้อมูลกระแสเงินสดของบริษัท ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบเพื่อเป็นข้อมูลในการประกอบการพิจารณา โดยรายงานว่าหลังจากที่บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ในปี 2562 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ InterContinental Residences Hua Hin และเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2565 และ 2566 ต่อมาบริษัทสามารถสร้างกำไรได้อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 ซึ่งถือเป็นช่วงของการฟื้นฟูกิจการ (Turnaround) โดยในปี 2567 ที่ผ่านมา ผลประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่ได้มาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเอง แต่เกิดจากการซื้อโครงการจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยเฉพาะโครงการ Nue Cross Khukot และ Nue District R9 ซึ่งโครงการ Nue Cross Khukot ได้เริ่มรับรู้รายได้ในปีที่ผ่านมา

สำหรับปี 2568 นี้ บริษัทจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Vehha Hua Hin และ Romm Convent และจะมีการเปิดโครงการใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่องในปี 2568-2571 โดยบริษัทได้แบ่งแผนธุรกิจออกเป็นสามระยะ ได้แก่

1. “Turnaround” ซึ่งเป็นช่วงที่ผลประกอบการเริ่มเป็นบวก
2. “Big Growth & Portfolio Expansion” ซึ่งเน้นการเพิ่มจำนวนโครงการ
3. “Sustainable Growth” ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีพอร์ตโฟลิโอที่หลากหลายและสามารถรับรู้รายได้ได้อย่างต่อเนื่องในทุกปี ทุกไตรมาส ซึ่งจะช่วยลดความผันผวนของผลประกอบการในระยะยาว

จากผลประกอบการของบริษัทในไตรมาสที่ 3/2567 บริษัทมีรายได้รวม 2,000 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 92 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการ Nue Cross Khukot ที่บริษัทได้เข้าซื้อเข้ามา โดยบริษัทคาดว่าจะมีการประกาศผลประกอบการประจำปี 2567 ได้ในเดือนหน้า โดยจะมีการประชุมคณะกรรมการเพื่อแจ้งผลประกอบการอย่างเป็นทางการ

ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของพอร์ตโฟลิโอ และโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ได้รายงานสถานะต่าง ๆ ของโครงการที่สำคัญ เช่น โครงการ InterContinental Residences Hua Hin ซึ่งถือว่าจบโครงการไปแล้ว โครงการ Nue Cross Khukot ที่ปัจจุบันมียอดขายร้อยละ 100 และโอนกรรมสิทธิ์แล้วประมาณร้อยละ 95 โครงการ Vi Ari ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 6 หลัง มีการขายไปแล้ว 2 หลัง โครงการ Vehha Hua Hin ซึ่ง ณ สิ้นไตรมาส 3/2567 สามารถขายได้แล้วร้อยละ 62 และคาดว่าจะรับรู้รายได้ในปีนี้ ขณะที่โครงการ Nue District R9 ได้มีการขายแล้วที่ร้อยละ 97 ของโครงการ และโครงการ Romm Convent ในพอร์ตโฟลิโอมีมูลค่า 4,150 ล้านบาท ขายได้แล้วร้อยละ 63 ดังนั้น เพื่อให้ยอดขายเป็นไปอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีแผนที่จะขยายโครงการเพิ่มเติม เพื่อรักษาเสถียรภาพของผลประกอบการ ในปัจจุบันบริษัทสามารถทำยอดขายได้ในระดับที่ดีกว่าผู้ประกอบการรายอื่น โดยสามารถขายไปแล้วประมาณร้อยละ 70 ของสินค้าทั้งหมด ส่งผลให้ปริมาณสินค้าที่เหลือขายไม่เพียงพอต่อความต้องการ

หลังจากนั้น นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ได้รายงาน แผนการเปิดโครงการใหม่เพื่อให้ยอดขายและรายได้ของบริษัทเป็นไปอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2569 คาดว่าจะรับรู้รายได้จากยอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) ประมาณ 2,600 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการ Romm Convent ซึ่ง ณ ขณะนี้โครงการทั้งหมดที่ได้รับการอนุมัติแล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ประจวบคีรีขันธ์ และภูเก็ต โดยทั้ง 3 โครงการข้างต้นมีมูลค่ารวม 9,200 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลต่อการเติบโตของรายได้ในอนาคต ขณะที่ Backlog ปัจจุบันอยู่ที่ 10,899 ล้านบาท

ด้านการบริหารเงินทุน ขณะนี้บริษัทมีสินเชื่อโครงการที่ได้รับการอนุมัติครบถ้วนแล้ว โดยมีการกระจายแหล่งเงินทุนกับสถาบันการเงินหลายแห่ง ปัจจุบัน บริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ได้รับการอนุมัติ 7,000 ล้านบาท และมีหนี้สินค้างค้าง (Outstanding) ประมาณ 3,600 ล้านบาท ทำให้ยังสามารถเบิกใช้เพิ่มเติมได้อีกประมาณ 3,300 ล้านบาท ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้าง สำหรับแผนระดมทุน บริษัทมีแนวทางการใช้แหล่งเงินทุนที่ยืดหยุ่น เช่น การออกหุ้นกู้ ซึ่งขึ้นอยู่กับจังหวะและโอกาสทางตลาด โดยจะนำมาใช้ทดแทนแหล่งเงินกู้ประเภทอื่น เพื่อรักษาสัดส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่



เหมาะสม โดยตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2568 เป็นต้นไป บริษัทมีแผนเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้อัตรารส่วนดังกล่าวลดลงอย่างมีนัยสำคัญภายในสิ้นปี โดยฝ่ายจัดการได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า หากบริษัทไม่มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติม อัตรารส่วนหนี้สินต่อทุนจะมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง และอาจทำให้บริษัทกลายเป็น Net Cash Company ในปีถัดไป โดยบริษัทมีความมั่นใจในการโอนกรรมสิทธิ์โครงการจากปัจจัยสนับสนุนจากอัตราชำระเงินดาวน์ที่สูง การติดตามสถานะการชำระเงินดาวน์อย่างใกล้ชิด และการพิจารณาจากแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ในอดีต

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดกลยุทธ์การกระจายพอร์ตโฟลิโอและการบริหารแหล่งเงินทุนซึ่งเป็นกลยุทธ์สำคัญในการลดความเสี่ยงและสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจ โดยมีการกระจายความหลากหลายใน 3 มิติหลัก ดังนี้

1. การกระจายระหว่างโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง
2. การกระจายพื้นที่โครงการระหว่างกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยว
3. การกระจายสัดส่วนลูกค้าระหว่างตลาดภายในประเทศและต่างประเทศ

จากข้อมูลที่ได้นำเสนอข้างต้นบริษัทได้เล็งเห็นว่า การออกและเสนอขายตราสารหนี้เป็นเครื่องมือสำคัญในการเพิ่มทางเลือกและความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับบริษัท เสริมสร้างเสถียรภาพทางการเงินและสนับสนุนการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังช่วยให้บริษัทมีความพร้อมในการรองรับการลงทุนในโครงการใหม่ และสามารถขยายธุรกิจได้อย่างเต็มที่ ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนการเติบโตตามกลยุทธ์ที่วางไว้ ด้วยเหตุนี้บริษัทจึงพิจารณาใช้ตราสารหนี้เป็นทางเลือกในการระดมทุนเพื่อบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการในการลงทุนในอนาคต โดยสามารถระดมทุนได้อย่างรวดเร็วและมีต้นทุนที่สมเหตุสมผลในระยะยาว ในวงเงินรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

วัตถุประสงค์: เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตราสารหนี้ไปใช้ในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และ/หรือชำระคืนหนี้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

ประเภทตราสารหนี้: ตัวแลกเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ทุกประเภทและทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือ หรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน หรือไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีวันกำหนดไถ่ถอนหรือไม่มีวันกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายในแต่ละคราว

สกุลเงิน: เงินบาท และ/หรือ เงินสกุลต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนในขณะที่มีการออกและเสนอขายตราสารหนี้ในแต่ละคราว

- มูลค่ารวมของตราสารหนี้: ไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือสกุลเงินอื่นที่เทียบเท่าสกุลเงินบาท
- ทั้งนี้ บริษัทสามารถออกและเสนอขายตราสารหนี้เพิ่มเติม และ/หรือ ออกและเสนอขายตราสารหนี้เพื่อทดแทนตราสารหนี้เดิมที่มีการได้ ถอนไปแล้วได้ ภายในวงเงินดังกล่าว โดยจำนวนเงินต้นคงค้างทั้งหมด ของตราสารหนี้ที่บริษัทออกจำหน่ายแล้วในขณะใดขณะหนึ่งจะต้องมี จำนวนเงินไม่เกินวงเงินดังกล่าว
- อัตราดอกเบี้ย: ตามที่จะกำหนดในแต่ละคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยื่น ออกและเสนอขายตราสารหนี้ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ประกาศ หรือกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยื่น ออกและเสนอขายตราสารหนี้ในแต่ละคราว
- อายุของตราสารหนี้: ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยื่นออกและเสนอขายในแต่ละครั้ง ในกรณี ที่เป็นหุ้นกู้ บริษัทจะสามารถกำหนดให้มีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด อายุหรือไม่ก็ได้ หรือเป็นหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual)
- การเสนอขาย: (1) เสนอขายตราสารหนี้ทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/ หรือ เป็นโครงการ และ/หรือ ในลักษณะหมุนเวียน (Revolving)
- (2) เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ให้แก่ผู้ลงทุนโดย เฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/ หรือ ในต่างประเทศ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุน รายใหญ่พิเศษ ในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือตามประกาศ กฎกระทรวง กฎระเบียบและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะ ที่ออกและเสนอขายตราสารหนี้
- การไถ่ถอนก่อนกำหนด: ในกรณีที่หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้จะมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อน กำหนด และบริษัทมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด หรือ บริษัทอาจกำหนดให้มีหรือไม่มี การไถ่ถอนก่อนกำหนดในกรณีพิเศษ



(Special Event Redemption) ใด ๆหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตาม  
ข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว

สำหรับวาระนี้ คณะกรรมการเห็นสมควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการออกและ  
เสนอขายตราสารหนี้ประเภทมีหลักประกัน และ/หรือ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินรวมของตราสารหนี้รวมไม่เกิน 2,000  
ล้านบาท เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายตราสารหนี้ไปใช้ในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน  
ในกิจการ และ/หรือ ชำระคืนหนี้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ทั้งนี้ ให้เสนอต่อที่  
ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้  
ของบริษัท รวมถึงจำนวนตราสารหนี้ที่จะออกเสนอขายในแต่ละคราว และพิจารณาการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท  
และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้

1. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขาย  
ตราสารหนี้ รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับตราสารหนี้ เช่น ชื่อเฉพาะของตราสารหนี้ อายุของตรา  
สารหนี้ ลักษณะการขายตราสารหนี้ ประเภทของตราสารหนี้ การค้ำประกัน หลักประกันของตรา  
สารหนี้ ราคาเสนอขายต่อหน่วย สิทธิในการไถ่ถอนตราสารหนี้ก่อนครบกำหนด อัตราดอกเบี้ย  
หรือผลตอบแทนอื่น วิธีชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการและระยะเวลาเสนอขายและจัดสรร  
รวมถึงการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจนสำเร็จการ
2. แต่งตั้งนายทะเบียนตราสารหนี้ ผู้แทนผู้ถือตราสารหนี้ และ/หรือ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย  
ตราสารหนี้ หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่ายตราสารหนี้ และ/หรือสถาบันการจัดอันดับความ  
น่าเชื่อถือ บริษัท และ/หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขาย  
ตราสารหนี้
3. จัดทำเอกสาร และ/หรือ คำขออนุญาตนำตราสารหนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้  
ไทย และ/หรือ นำตราสารหนี้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดรองใด ๆ  
รวมถึงองค์กรใด ๆ ตลอดจนให้มีอำนาจดำเนินการขออนุญาต ดำเนินการเปิดเผยข้อมูล และ  
ดำเนินการอื่นใดกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการติดต่อ เจรจา เข้าทำ ส่งมอบ และแก้ไข  
เอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ รวมถึงดำเนินการ  
ตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด

หลังจากนั้น นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ได้เปิดโอกาสให้ที่ประชุมแสดงความคิดเห็นและซักถามในประเด็น  
ที่เกี่ยวกับวาระนี้

นายโชคชัย กาญจนกุล ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามต่อที่ประชุมว่าปัจจุบันต้นทุนทางการเงินของบริษัทอยู่ที่  
ร้อยละเท่าใด และการที่ธนาคารปล่อยสินเชื่อยากขึ้นจะส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานของบริษัทหรือไม่

นายภูมิพัฒน์ ลีนาเจริญ ได้ชี้แจงตอบคำถามว่า ต้นทุนของสินเชื่อโครงการปัจจุบันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5-6 นอกจากนี้ บริษัทยังมีต้นทุนจาก หุ้นบุริมสิทธิ (Preferred Shares) ที่ออกเมื่อมีการเข้าซื้อโครงการจาก Noble ซึ่งมีอัตราต้นทุนประมาณร้อยละ 9 ดังนั้น โดยเฉลี่ยแล้วต้นทุนทางการเงินของบริษัทอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 และหากพิจารณาผลกระทบจากการปล่อยสินเชื่อของธนาคารต่อผลประกอบการ บริษัทได้รับผลกระทบจากการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น น้อยมาก เนื่องจากพอร์ตโฟลิโอของบริษัทมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของลูกค้าในโครงการที่ผ่านมาถือว่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ฐานลูกค้าของบริษัทเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพทางการเงินสูง และมีประวัติการชำระเงินที่ดี โดยบริษัทมีมาตรการกำกับดูแลและ ติดตามสถานะการชำระเงินตามอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบันอัตราการชำระเงินค่างวดสูงกว่ามาตรฐานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ธนาคารยังคงให้ความสนใจในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าของบริษัท เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่มีความสามารถทางการเงินสูง และธนาคารมองว่าฐานลูกค้าของบริษัทมีความมั่นคง และบริษัทกำลังอยู่ระหว่างการพัฒนาแคมเปญทางเลือกเพื่ออำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อให้กับลูกค้าอีกด้วย

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติมอีกหรือไม่ ปรากฏว่าไม่มีคำถามหรือความเห็นอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้อีก จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติเรื่องที่เสนอ

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอมาทูทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนี้

มีผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	483,530,709	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	0	0.00
	483,530,709	100.00

- หมายเหตุ**
1. มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  2. ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเองเพิ่มจากตอนเปิดประชุมจำนวน 1 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 254,500 หุ้น



วาระที่ 3

พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด มาตรา 105 วรรคสอง กำหนดให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมก็ได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามประเด็นอื่นใดเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่สละเวลามาร่วมประชุม และปิดประชุมในเวลา 10.45 น.



---

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ประธานกรรมการบริษัท



---

(นางสาวปวีศา ดำรงสันติสุข)

ผู้บันทึกรายงานการประชุม