

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560
บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
วันที่ 27 เมษายน 2560
ณ ห้องมีตติ้งรูม 1-4 โซนบี ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพมหานคร

รายชื่อกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. รศ. ดร. นริศ	ชัยสูตร	ประธานกรรมการ
2. คุณอนุพงษ์	อัครโกศล	รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. คุณพิเชษฐ	วิภาศุกร	กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ
4. คุณพันธ์พร	ทัฬหะรังสี	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
5. คุณนนท์จิตร	ตุลยานนท์	กรรมการตรวจสอบ
6. คุณโกศล	สุริยาพร	กรรมการตรวจสอบ
7. คุณพรวุฒิ	สารสิน	กรรมการ
8. คุณสมยศ	สุธีรพรชัย	กรรมการ
9. คุณศิริพงษ์	สมบัติศิริ	กรรมการ
10. คุณกิตติยา	พงศ์ปฐนียกุล	กรรมการ
11. คุณวิษณุ	สุชาติล้ำพงศ์	กรรมการ
12. คุณวสันต์	นฤนาทไพศาล	กรรมการ

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

1. คุณชอ	สิงห์เสนี	กรรมการ
----------	-----------	---------

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณสาธิตา	รัตนานุรักษ์	ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2. คุณสิริมนตร์	โชคครรชิตไชย	ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
3. คุณภูมิพัฒน์	สินาเจริญ	เลขานุการบริษัท
4. คุณจิตอาภา	อัมราลิขิต	รองกรรมการผู้อำนวยการสายการเงินและบัญชี

โดยมี คุณประมาศ ขวัญชื่น เลขานุการคณะกรรมการ ทำหน้าที่เลขานุการที่ประชุม

เปิดประชุม เวลา 14.30 น.

คุณประมาศ แนะนำคณะกรรมการและผู้สอบบัญชีต่อที่ประชุม รวมทั้งเจ้าหน้าที่จาก บริษัท อินเวนท์เทค ซีเอส เທີมีส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 10 ปี เป็นผู้มาดูแลจัดการในเรื่องการนับคะแนน

รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร ประธานกรรมการ กล่าวเปิดประชุม โดยขอให้คุณอนุพงษ์ อัครวโกสิน ในฐานะรองประธาน กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทำหน้าที่ดำเนินการประชุมและขอให้คุณประมาศ ได้แจ้งองค์ประชุม รวมทั้งรายละเอียดและวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมรับทราบ

คุณประมาศ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ณ ขณะนี้มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุม ดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตนเอง	168	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	737,103,477	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะมา	1,125	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	1,569,736,331	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมรวมทั้งสิ้น	1,293	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	2,306,839,808	หุ้น
คิดเป็นร้อยละ	73.3285	ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด		3,145,899,495	หุ้น

ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับบริษัท

ในปีนั้น บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมและเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณา เลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 1 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งไม่มีผู้ใดเสนอ ระเบียบวาระและเสนอรายชื่อบุคคลเข้ามา

ต่อจากนั้น ได้แจ้งรายละเอียดและวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมรับทราบว่า

สำหรับการลงมติในแต่ละวาระจะดำเนินการไปตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่กฎหมายกำหนด

- หลังจบการพิจารณาในวาระที่เสนอเพื่ออนุมัติ คุณอนุพงษ์จะขอให้ที่ประชุมลงคะแนนเสียง ซึ่งจะใช้ หลักการลงคะแนน 1 หุ้นต่อ 1 เสียง (One share One vote) โดยคุณอนุพงษ์จะแจ้งให้ผู้ที่ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียงให้ยกมือ
- เจ้าหน้าที่จะเก็บบัตรลงคะแนนของผู้ที่ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง มาหักจากคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น ผลที่ได้ถือเป็นคะแนนที่เห็นด้วย
- หลังจากนับคะแนนแล้วเลขาธิการในที่ประชุมจะแจ้งผลคะแนนต่อที่ประชุม
- สำหรับบัตรลงคะแนนในส่วนที่เห็นด้วยขอให้ส่งคืนเจ้าหน้าที่หลังจากจบการประชุม
- สำหรับท่านผู้ถือหุ้นที่ได้ออกเสียงลงคะแนนมาในใบมอบฉันทะแล้ว กรุณาไม่ยกมือออกเสียงลงคะแนนอีก เพราะจะเป็นการนับซ้ำ ขอเป็นเฉพาะท่านผู้ถือหุ้นที่ยังไม่ได้ลงคะแนนมาเท่านั้น ที่จะลงคะแนนในห้องประชุม

- ในวาระต่างๆ ไป จะใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมเป็นเกณฑ์ตัดสิน ผู้ถือหุ้นแต่ละท่าน มีสิทธิออกเสียงได้ตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่
- สำหรับวาระพิเศษต่างๆ ที่อาจจะมีเกณฑ์การนับคะแนนต่างออกไป เลขานุการจะแจ้งให้ทราบก่อน ลงคะแนน อาทิเช่น วาระที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันจะมีผู้ถือหุ้นบางท่านที่จะไม่มีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน หรือในบางวาระ จะต้องมีการเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม เป็นต้น
- ในแต่ละวาระคะแนนรวมอาจแตกต่างกันไป เนื่องจากผู้ถือหุ้นที่อาจทยอยมาเข้าร่วมประชุม คะแนนรวมที่ประกาศในแต่ละวาระจะเป็นคะแนนเสียงจริงของผู้ถือหุ้นที่มาออกเสียงทันในวาระนั้น
- เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของ ก.ล.ต. ในเรื่องของ Good Governance ขอให้ท่านผู้ถือหุ้น หรือตัวแทน ที่ประสงค์จะแสดงความคิดเห็น หรือจะซักถาม หรือจะคัดค้านในประเด็นต่างๆ กรุณาแสดงตัว ต่อที่ประชุมโดยยกมือขึ้นขออนุญาตจากคุณอนุพงษ์ แล้วแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นรายใด

เมื่อได้รับทราบวิธีการออกเสียงลงคะแนนแล้ว จึงเริ่มเข้าสู่วาระการประชุม โดยคุณอนุพงษ์ เป็นผู้ดำเนินการประชุม

วาระที่ 1 **พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559**

คุณอนุพงษ์ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าวซึ่งได้แจกไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง จากรายงานประจำปี หน้า 34 บริษัทมีรายได้รวมในปี 2559 จำนวนกว่า 20,000 ล้านบาท จึงอยากให้งำลึงใจคณะกรรมการ และอยากให้เพิ่มข้อมูลในส่วนของ GDP และ ราคาหุ้นย้อนหลังในรายงานประจำปี

คำตอบ คุณอนุพงษ์จะรับไว้พิจารณา

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ

**ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559
ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559**

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,245,662,454	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	61,257,500	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,306 ราย)	2,306,919,954	-

วาระที่ 2

พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2559

คุณอนุพงษ์ ได้แถลงผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2559 ให้ผู้ถือหุ้นทราบ ดังนี้ ยอดจองในปีที่ผ่านมา มูลค่า 22,365 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับปี 2558 เนื่องจากสถานการณ์ในไตรมาส 4 ทำให้เลื่อนเปิดตัวโครงการใหม่ รายได้ปี 2559 จำนวน 20,253 ล้านบาท แบ่งเป็นแนวราบ 12,947 ล้านบาท และแนวสูง 6,706 ล้านบาท ซึ่งไม่รวมรายได้จากโครงการร่วมทุน ซึ่งจะเห็นได้ว่าการรับรู้รายได้จะสูงมากในไตรมาส 4 เนื่องจากมีการโอนคอนโดมิเนียมโครงการ ทั้งโครงการของเอพีและโครงการร่วมทุน ได้แก่ RHYTHM สุขุมวิท 42 RHYTHM อโศก และ Aspire งามวงศ์วาน สำหรับรายได้รวมในปี 2559 (เมื่อรวม 100% โครงการร่วมทุน) มีจำนวนทั้งสิ้น 24,991 ล้านบาท ทำให้อัตราการเติบโตโดยรวมเพิ่มขึ้นถึง 13% ในไตรมาส 4 มียอดโอนสูงถึง 11,528 ล้านบาท นับเป็น record high โดยโครงการที่อยู่ภายใต้การร่วมทุน ได้แก่ Aspire รัชดา-วงศ์สว่าง RHYTHM อโศก 2 และ Aspire ท่าพระ ในส่วนอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าเป็นร้อยละ 34.4 อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.3 กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.83 เป็น 0.86 หัสนี้ที่มีภาวะดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น-สุทธิ ลดลงจาก 0.81 เป็น 0.70 เท่า

นอกจากผลการดำเนินการในเชิงตัวเลขแล้ว บริษัทยังได้มีการดำเนินการในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน กล่าวคือ ภายหลังจากที่บริษัทได้แสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Collective Anti-Corruption: CAC) เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัตินโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมถึงการอนุมัตินโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการคอร์รัปชัน ได้แก่ 1) นโยบายการแจ้งเบาะแสทุจริต 2) มาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน 3) นโยบายการรับ การให้ของขวัญ ของกำนัล หรือผลประโยชน์อื่นใดและการเลี้ยงรับรอง ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้การดำเนินการต่อต้านคอร์รัปชันมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทได้ยื่นแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อขอรับรองจากคณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติ ใน

รอบการพิจารณาประจำไตรมาสที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2559 และได้รับการรับรอง
ให้บริษัทเป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต เมื่อวันที่
9 มีนาคม 2560 โดยรายละเอียดทั้งหมดได้แสดงไว้ในรายงานประจำปี

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง อ้างอิงจากรายงานประจำปี
หน้า 27 เรื่องภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ 1) อยากทราบเรื่องดีมานด์และซัพพลาย
และให้แสดงข้อมูลว่ามีโครงการของเอพีตั้งอยู่ที่ใดบ้าง รวมถึงแสดงรายละเอียด
เรื่องสต็อกสินค้าว่าเหลือขายประมาณไหน 2) อยากทราบเรื่อง rejection rate ของ
คอนโด ว่าเป็นอย่างไร 3) การวางวิสัยทัศน์สำหรับการเติบโตของธุรกิจในปีนี้เป็น
อย่างไร

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงแต่ละประเด็นดังนี้

1) ถ้ามองการเติบโตของโครงการ การเปิดตัวโครงการใหม่ในปีนี้เป็นเฉพาะในไตรมาส
แรก คอนโดลดลง 21% บ้านเดี่ยวลดลง 66% ซึ่งจริงๆแล้ว ตลาดอสังหาฯ จะดู
อย่างไรอย่างหนึ่งไม่ได้ จะต้องดูทั้งดีมานด์และซัพพลายควบคู่กัน โดยถ้ามอง
ย้อนหลังกลับไป เอพี เราจะมีวิธีคำนวณสต็อกที่มีในตลาด โดยสต็อกของบ้านเดี่ยว
ที่มี จะมีขายได้อีกประมาณ 4.23 ปี ทาวเฮ้าส์ มีขายได้อีก 3.33 ปี ซึ่งยังไม่น่าห่วง
แต่สำหรับคอนโด ดูเผินๆ จะค่อนข้างน่าเป็นห่วง ซึ่งโดยปกติในภาพรวม คอนโดจะ
มีอัตราการขายหมดอยู่ที่ภายใน 1 ปี แต่ในปี 2008 ตลาดมีสต็อกสูงมาก โดยที่
เหลือเยอะจะเป็นคอนโดในระดับราคาประมาณ 1 ล้านบาท และในปี 2009 ถึงปี
2010 การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ของตลาดโดยรวมก็ลดลง ซึ่งจากที่เรียนว่า ตลาด
โดยรวมนั้นเป็นเรื่องของดีมานด์และซัพพลาย ซึ่งประเด็นที่จะทำให้ขายได้คือสต็อก
ที่ออกมาจะต้องไม่เยอะเหมือนอดีต โดยยกตัวอย่าง เอพีเอง ปีที่แล้วเรามีโครงการ
ใหม่จะเปิด แต่ต่อมาเมื่อเห็นว่าตลาดยังไม่ไซ้ เราก็ชะลอการเปิด ซึ่งก็มี
ผู้ประกอบการหลายรายที่ชะลอการเปิดโครงการใหม่ ซึ่งการที่ทุกคนชะลอ ก็
หมายถึงชะลอการซื้อที่ด้วย จะไม่มีการถือที่ดินจนเกินตัว

ปีนี้ จะเห็นได้ว่าตลาดอสังหาฯ จะอยู่ในมือของผู้พัฒนาอสังหาฯ รายใหญ่ ที่จัด
ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และมีอิทธิพลต่อตลาดจริงๆ โดยปีนี้กลยุทธ์ของแต่ละ
บริษัท ก็จะเป็นคีย์หลักที่แตกต่างกันออกไป และคงจะไม่เห็นการเติบโตที่เหมือนๆ
กัน อาจจะมีบางรายที่ยอดขายลดลง กำไรลดลง

2) คุณจิตอาภา รองกรรมการผู้อำนวยการสายการเงินและบัญชี ได้ชี้แจงประเด็นนี้ว่า สำหรับ rejection rate โดยรวมจะอยู่ที่ 20% เมื่อพิจารณาแยกเป็นแต่ละ segment ในส่วนของตลาดล่าง ราคาขายประมาณ 2 ล้านต่อยูนิต จะอยู่ที่ประมาณ 30-35% ส่วนตลาดระดับกลางไปจนถึงบนจะมีอัตราอยู่ที่ 15-20%

3) คุณอนุพงษ์ ชี้แจงต่อไปว่า คอนโดของบริษัทที่จะเปิดปีนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นคอนโดในเมือง ซึ่ง 3 โครงการหลัก มูลค่าประมาณ 20,000 ล้านบาท จะเป็นโครงการร่วมทุนกับมิติซูบิชิ ซึ่งมีราคาระหว่าง 100,000 - 150,000 ขนาดห้องประมาณ 30 ตร.ม. ซึ่งเป็นที่ต้องการของตลาด ตำแหน่งที่ตั้งใจกลางเมืองหรือไม่ห่างจากบริเวณรถไฟฟ้าสัก เช่น โครงการบริเวณถนนวิฑู และลาดพร้าว ซึ่งบริษัทมีการพิจารณาซื้อที่ดินอย่างรอบคอบ และเปิดโครงการอย่างระมัดระวัง

คำถาม คุณเกริก สามานต์ธรรม ชักถามเพิ่มเติม ดังนี้ อ้างอิงจากรายงานประจำปี หน้า

35 เรื่อง โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

1) เอปี้ต้องใช้เวลาประมาณเท่าใดในการระบายสต็อก

2) ในตลาดต่างประเทศ เช่น สิงคโปร์ บ้านมีราคาลดลงอย่างต่อเนื่องร้อยละ 5

ต่อปี ในส่วนของเอปี้ มูลค่าบ้านที่เปิดขายโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละเท่าใด และ profit margin จะเป็นอย่างไร

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงแต่ละประเด็นดังนี้

1) การลดลงของสต็อกเป็นเรื่องที่ประมาณการได้ลำบาก เพราะในปีนี้มีโครงการใหญ่เปิดตัว 3 โครงการ สต็อกจะมีเท่าไร คงจะต้องดูยอดขายตอนเปิดตัวว่าไปได้ขนาดไหน ทั้งนี้ การพิจารณาสต็อกต้องแยกเป็นสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วกับยังสร้างไม่เสร็จ หากเป็นสต็อกสินค้าของตึกที่ยังสร้างไม่เสร็จ ถึงจะมีเหลือเยอะหลังจากการขายเปิดตัวก็ยังไม่เป็นประเด็นเพราะยังมีเวลาในการขายต่อไป 3 ปี จนกว่าตึกจะสร้างเสร็จ ทั้งนี้การคาดการณ์สต็อกกว่าจะมีแค่ไหน เป็นเรื่องยาก ขึ้นๆ ลง เพราะขึ้นกับว่าโครงการเปิดตัวขนาดไหน และยอดขายเบื่องต้นได้มากเท่าไร ซึ่งเราจะมอนิเตอร์เรื่องการขายตลอดไปจนถึงวันที่ตึกเสร็จ ซึ่งถ้าตลาดไม่ดีเราจะไม่เปิดโครงการใหม่ ซึ่งปัจจุบันโครงการที่มีการเปิดตัว บริษัทได้พิจารณาแล้วว่าเป็นที่ต้องการของตลาด จึงมีความมั่นใจ

2) เรื่องราคาบ้านในสิงคโปร์ที่ลดราคา สำหรับเมืองไทยมีตัวแปรสำคัญที่ทำให้แตกต่าง คือ การขยายตัวของ mass transit ที่ยังไม่จบ ถ้าเสร็จเรียบร้อยทั้งระบบจะมีสถานีเพิ่มขึ้นอีกมาก ทำให้ราคาที่ดินติดรถไฟฟ้ามีราคาเพิ่มขึ้นเร็วมาก ส่งผลให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

สำหรับสิงคโปร์ ราคาบ้านลงเพราะเป็นที่ดินเดิม บ้านเดิม ไม่มี product replacement เข้ามาใหม่ และรถไฟฟ้าเสร็จหมดแล้ว ไม่มีทางเลือกใหม่ๆ ในขณะที่คนไทยมีทางเลือกสำหรับรถไฟฟ้าสายใหม่ๆที่กำลังจะเปิด เมื่อเปิดตัวแล้วราคาบ้านอาจจะถูกกว่าและเป็นทางเลือกให้ผู้ซื้อ ซึ่งแตกต่างจากที่สิงคโปร์ที่ไม่มีทางเลือก ทั้งนี้ ไทย สิงคโปร์ รวมถึงฮ่องกง อยู่ในสถานการณ์ที่แตกต่างกันโดยสิ้นเชิง

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม ชักถามเพิ่มเติม ดังนี้
อยากทราบว่าเอพีมีแนวโน้มที่จะไปเปิดในต่างจังหวัดด้วยหรือไม่ มีมุมมองเกี่ยวกับตลาดต่างจังหวัดอย่างไร

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่าตลาดคอนโดในต่างจังหวัดไม่สู้ดีนัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา อันเนื่องมาจากเรื่องผลผลิตทางการเกษตรที่ไม่ดีทำให้เศรษฐกิจเลวร้ายลง และดูจากซัพพลายที่มีในตลาดต่างจังหวัดที่มีเหลือเยอะ

แต่ในฐานะผู้ประกอบการมองหา ก็ยังคงมองหาโอกาสในการเปิดตลาดอยู่เสมอ ซึ่งบริษัทจะไปเมื่อมีความมั่นใจ และระมัดระวังแล้วจึงจะไป แต่จะไม่ไปด้วยคอนโด แต่จะมองหาโมเดลอื่นที่เหมาะสม

ไม่มีผู้ถือหุ้นชักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้พิจารณาวาระต่อไป

วาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559

คุณอนุพงษ์แถลงต่อที่ประชุมว่า ได้แถลงผลการดำเนินงานปี 2559 ให้ที่ประชุมได้รับทราบแล้ว ในวาระก่อน รวมทั้งรายงานประจำปี และงบการเงินได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าแล้ว

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นชักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม อยากทราบความเห็นของ รศ.ดร. นริศ เกี่ยวกับเศรษฐกิจในปัจจุบันนี้ ซึ่งมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างสูง ประมาณร้อยละ 48 มีประเด็นอะไรน่าวิตกกังวลหรือไม่

คำตอบ รศ.ดร.นริศ มีความเห็นว่าภาพรวมยังมีศักยภาพที่ดี และเอพีก็มีกลุ่มลูกค้าชัดเจน และหนี้ครัวเรือนจะว่าสูงก็ยังไม่เชิง เพราะอย่างเช่นโครงการบ้านหลังแรก คนก็ยังมีความต้องการ ยังมีศักยภาพที่จะซื้อ และ Housing Starts จากประชากรรุ่นใหม่

เพิ่งเข้าสู่ตลาดแรงงานก็มีอยู่ ซึ่งภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ดีมาก และภาวะที่ ดอกเบี้ยต่ำ อ้างอิงจากสถิติทางเศรษฐศาสตร์ จะมี Housing Starts เยอะ ซึ่งเป็น โอกาส เพราะคนตัดสินใจซื้อบ้านง่ายเพราะดอกเบี้ยที่ต่ำ ซึ่งเป็นผลดีกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ด้วย

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง อยากทราบรายละเอียด ทิศทางของโครงการร่วมทุน

คำตอบ คุณอนุพงษ์ชี้แจงว่า บริษัทตัดสินใจทำโครงการร่วมทุน จากสาเหตุหลัก 2 ประเด็น 1) ความรู้โดยเฉพาะด้านการก่อสร้างและ 2) การออกแบบ ที่เขาจะแบ่งปันและเรา ได้เรียนรู้จากเขา ซึ่งญี่ปุ่นมีความเชี่ยวชาญด้านการจัดการพื้นที่เล็กๆ เป็นอย่างมาก นอกจากนั้นเรายังได้เรียนรู้เรื่องขั้นตอนการทำงานที่มีประสิทธิภาพ เพราะญี่ปุ่น แข็งแรงในเรื่องนี้มาก และถึงวันนี้ทางเอพีได้นำมาปรับใช้หลายๆ เรื่อง และจะยังคง implement ต่อไป

ในปัจจุบัน บริษัทได้ตั้งบริษัทที่เป็นแกนในการทำโครงการร่วมทุน ชื่อ บริษัท พีรี เมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด และมีชาวญี่ปุ่นมาประจำอยู่ที่สำนักงานในเมืองไทย 4 คน ทั้งด้านการเงิน ขาย และก่อสร้าง เพื่อให้ขั้นตอนการทำงาน และการแบ่งปัน know how คล่องตัวมากขึ้น นอกจากนี้ การทำโครงการร่วมทุนยังช่วยเรามากในด้านการ กระจายความเสี่ยง กล่าวคือซื้อที่แปลงใหญ่ขึ้น ราคาสูงขึ้น และทำให้โครงการที่จะ เปิดในปีนี้จะใหญ่ขึ้น ซึ่งโครงการใหญ่จะได้เปรียบด้านประสิทธิภาพของการดีไซน์ จะดีกว่า ค่าก่อสร้างต่อ ตร.ม. ก็จะถูกลง และมีส่วนกลางที่จะดูแลมากกว่า

โดยนโยบายต่อจากนี้ เอพียังคงทำโครงการร่วมทุนต่อไป ซึ่งคอนโดก็อาจจะมีการ มีโครงการที่เป็นของเอพีเองหรือโครงการร่วมทุน แล้วแต่ความเหมาะสม

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม สอบถามเพิ่มเติมว่า ในอนาคต โครงการร่วมทุน มีสัดส่วน รายได้อย่างไร คาดการณ์กำไรกี่เปอร์เซ็นต์ และมีแผนจะทำธุรกิจอย่างอื่นหรือไม่

คำตอบ คุณอนุพงษ์ชี้แจงว่า บริษัทมองถึงการทำการค้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเราจะถือว่า โครงการ ร่วมทุน เป็นส่วนหนึ่งของคอนโดที่บริษัทฯ ทำ ซึ่งเรามีการบริหารบาลานซ์ สัดส่วน ของรายได้ ทั้งแนวราบและแนวสูงในสัดส่วน 50:50 เพื่อเป็นการระมัดระวังเรื่อง ความเสี่ยงกรณีสัดส่วนใดส่วนหนึ่งเกิดปัญหาขึ้น ทั้งนี้เราไม่ได้มองว่าต้องทำโครงการ ร่วมทุนให้ได้เท่าไร แต่โครงการร่วมทุนจะเป็นส่วนหนึ่งของสัดส่วนคอนโด ซึ่งต้อง บาลานซ์ ให้ได้ 50:50

สำหรับเรื่องธุรกิจอื่นๆ มีการมองอยู่เหมือนกัน แต่ต้องมองหาโมเดลธุรกิจที่ดี และเหมาะสม ซึ่งต้องค่อยๆ เป็นค่อยๆ ไป โดยระมัดระวังไม่ให้กระทบความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจหลัก

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม สอบถามเพิ่มเติมว่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ของจีนที่มาเปิดขายในบริเวณรัชดา-พระราม9 ทำให้บริษัทเสียประโยชน์หรือไม่ และเอพีสนใจจะทำธุรกิจในด้าน property complex ด้วยหรือไม่ และจะไปลงทุนต่างประเทศหรือไม่

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า การทำธุรกิจอสังหาฯ ในต่างประเทศเพื่อขาย ไม่ใช่เป็นเรื่องง่าย เพราะเป็นเรื่องของธุรกรรมของคนในประเทศนั้นๆ และมีปัญหาค่อนข้างมาก เช่นเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในอดีตเคยมีบางรายทำอสังหาฯ เพื่อขายในต่างประเทศเยอะ แต่ยังไม่มียายไหนประสบความสำเร็จเท่าที่ควร ส่วนการทำอสังหาฯ ให้เช่า ฝ่ายบริหารเอพีมีความเห็นว่า ยังไม่มองตรงนั้นเพราะไม่ได้รับผลตอบแทนที่น่าสนใจเท่าที่ควร ได้ผลตอบแทนช้า และไม่ใช้สิ่งที่เราเชี่ยวชาญ

ส่วนในด้านการทำธุรกิจศูนย์การค้า ปัจจุบันจะเห็นได้ว่ามีรายใหญ่เพียงไม่กี่รายที่ประสบความสำเร็จและนับเป็นธุรกิจที่ต้องการความชำนาญเฉพาะทาง

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม สอบถามเพิ่มเติมว่า ในรายงานประจำปี หน้า 45 อยากรทราบ ว่า 1) รายได้อื่น คืออะไรและมีแนวโน้มในอนาคตอย่างไร 2) มองว่าตลาดพัทยาเป็นอย่างไร

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า 1) ตามที่มีระบุไว้ในรายงานประจำปี รายได้อื่นประกอบด้วยกำไรจากการขายเงินลงทุนให้แก่ทางญี่ปุ่น เพราะเวลาการทำโครงการร่วมทุน เรา มี opportunity cost ซึ่งเราคิดเข้าไปในการขายเงินลงทุน โดยทางญี่ปุ่นยอมรับ แต่จำนวน opportunity cost จะขึ้นลงตามแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการถือที่ดินก่อนการร่วมทุน นอกจากนี้ ก็เป็นรายได้เล็กน้อยอื่นๆ เช่น เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

2) สำหรับตลาดพัทยา มีสินค้าในตลาดที่ยังขายไม่หมดค่อนข้างมาก ราคาที่ดินแพง ซึ่งทำแนวราบไม่ได้แล้ว จึงไม่น่าสนใจที่จะไปลงทุน

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม สอบถามเพิ่มเติมว่า เอพียังมีความจำเป็น ต้องออกหุ้นกู้หรือไม่ การกู้ยืมเงินจากธนาคารจะดีกว่าหรือไม่

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า การกู้ยืมเงินจากธนาคารแพงกว่า ในส่วนของการออกหุ้นกู้ บริษัทจะออกหุ้นกู้ทดแทนหุ้นกู้เดิม โดยพิจารณาถึงระยะเวลาครบกำหนดชำระให้เหมาะสม เพื่อให้ไม่ให้เป็นภาระของบริษัทจนเกินไป และเราค่อนข้างระมัดระวังและรักษาวินัยในเรื่องการออกหุ้นกู้มาตลอด

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ **ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559**

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,298,496,190	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	8,801,700	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,348 ราย)	2,307,297,890	-

วาระที่ 4 **พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2559 และรับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นเงินสำรอง**

คุณอนุพงษ์แถลงต่อที่ประชุมว่า บริษัท มีกำไรสุทธิในปี 2559 เป็นเงิน 2,702 ล้านบาท คิดเป็นกำไร 0.86 บาท/หุ้น และบริษัท มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ จึงเห็นสมควรพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการ ปี 2558 ในอัตราหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นร้อยละ 35 ของกำไรสุทธิ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลของบริษัท โดยกำหนดจ่ายปันผลดังกล่าวในวันที่ 25 พฤษภาคม 2560 และจะกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 11 พฤษภาคม 2560 และให้รวบรวมรายชื่อ ม. 225 ของพ.ร.บ.หลักทรัพย์ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 12 พฤษภาคม 2560

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสามารถขอเครดิตภาษีเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 47 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเงินปันผลทั้งหมดที่จ่ายในครั้งนี้ จ่ายจากกำไรสะสมที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลอัตราร้อยละ 30 ดังนั้น ผู้ได้รับเงินปันผลสามารถหักเครดิตภาษีได้ในอัตรา 30/70 ของเงินปันผล

ในส่วนการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นจะต้องสำรองตามกฎหมายเพิ่มเติมในครั้งนี้

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม กล่าวขอขอบคุณคณะกรรมการและพนักงานทุกท่าน และ
อยากให้มีการพิจารณาให้มีของที่ระลึกให้กับผู้ถือหุ้นในโอกาสครบรอบ 25 ปี
ของบริษัท

คำตอบ คุณอนุพงษ์ขอรับไว้พิจารณา

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ

**ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2559 และรับทราบการ
จัดสรรกำไรสุทธิเป็นเงินสำรอง**

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,307,317,132	99.9999
ไม่เห็นด้วย	2	0.0000
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,353 ราย)	2,307,317,134	-

วาระที่ 5

**พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2560 และกำหนดคำตอบแทนผู้สอบ
บัญชี**

คุณพันธ์พร ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ แถลงต่อที่ประชุมว่า ทาง
คณะกรรมการตรวจสอบได้สังเกตการณ์การปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน
อืวาย จำกัด ซึ่งได้รับอนุมัติให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น
ของบริษัทครั้งที่ผ่านๆ มา มีความเห็นว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ เชี่ยวชาญในวิชาชีพ มี
ประสบการณ์เหมาะสม ปฏิบัติงานได้ผลเป็นอย่างดีและเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุมัติจาก
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้บริษัท สำนักงาน อืวาย
จำกัด ยังทำหน้าที่สอบบัญชีให้กับบริษัทและบริษัทย่อยต่อเนื่องมาเป็นเวลากว่า 10 ปี จึงมี
ความเข้าใจในธุรกิจบริษัท และสามารถปฏิบัติงานร่วมกับบริษัทได้เป็นอย่างดี

ดังนั้น คณะกรรมการโดยการพิจารณาเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
เห็นสมควรให้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อืวาย จำกัด โดย

- นางศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4604 (เป็นผู้ลง
ลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท มาแล้วเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2556)
- และ/หรือนายวิชาติ โลกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4451

- และ/หรือนางสาวสาธิตา รัตนานุรักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4753 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท มาแล้วเป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่ปี 2559)

(ทั้งสามท่านเป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือ ส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทย่อย/ผู้บริหารและ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว) เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีปี 2560 โดยมีค่าตอบแทน 2,100,000 บาทต่อปี (ค่าสอบบัญชีปี 2559 เป็นเงิน 2,100,000 บาท)

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่ ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

คุณพันธ์พร ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม มีคำถามถึงผู้สอบบัญชีว่า ในหน้า 116 การหักค่าเสื่อมราคา สะสม หักอย่างไร และคืออะไร และการหักค่าเสื่อมราคาระหว่างปี คืออะไร และมี รายละเอียดและหลักเกณฑ์ในการหักค่าเสื่อมอย่างไร

คำตอบ คุณสาธิตา ผู้สอบบัญชี ชี้แจงว่า จากนโยบายบัญชีของบริษัทในหน้า 97 บริษัทจะ ตัดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์ คือ ห้องเช่า ห้องชุด เวลาประมาณ 20 ปี เป็น ค่าเสื่อมราคาสะสมและตัดไปจนครบ 20 ปี

ส่วนของสินค้าคงเหลือ ต้องดูว่าขายได้หรือไม่ และเทียบกับราคาตลาด ถ้าราคา ลดลงจะมีการตั้งค่าเผื่อการลดลงของสินค้าคงเหลือ

ส่วนที่ดินรอการพัฒนา ถ้ายังไม่พัฒนา จะเทียบกับราคาตลาด ถ้าราคาต่ำกว่าจะมีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่า

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณพันธ์พร จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2560 และกำหนด ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,307,427,266	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,355 ราย)	2,307,427,266	-

วาระที่ 6

พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

คุณอนุพงษ์เสนอต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากกรรมการที่จะครบวาระในปีนี้มี

1.นายชอ สิงห์เสนี 2.นายนนท์จิตร ตูยานนท์ 3.นายโกศล สุริยาพร 4.นายศิริพงษ์ สมบัติศิริ และ 5.นายวสันต์ นฤนาทไพศาล ดังนั้น เพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นได้อภิปรายกันได้เต็มที่ จึงขอเชิญกรรมการที่ครบวาระออกจากที่ประชุม ตามข้อบังคับของบริษัท กรรมการที่จะต้องออกตามวาระในปีนี้เป็น

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการ	ประเภทของกรรมการ
นายชอ สิงห์เสนี	กรรมการ	กรรมการอิสระ
นายนนท์จิตร ตูยานนท์	กรรมการ	กรรมการอิสระ
นายโกศล สุริยาพร	กรรมการ	กรรมการอิสระ
นายศิริพงษ์ สมบัติศิริ	กรรมการ	กรรมการบริหาร
นายวสันต์ นฤนาทไพศาล	กรรมการ	กรรมการบริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้พิจารณาแล้ว และมีความเห็นดังนี้

- 1) เนื่องด้วยนายชอ สิงห์เสนี ไม่ประสงค์จะต่อวาระการเป็นกรรมการ จึงเห็นสมควรให้แต่งตั้ง นายหยกพร ตันติเศวตรรัตน์ เพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ประเภทกรรมการ อิสระ แทนวาระของนายชอ สิงห์เสนี
- 2) เห็นสมควรให้แต่งตั้งกรรมการที่พ้นตำแหน่งตามวาระทั้ง 4 ท่าน ได้แก่ 1. นายนนท์จิตร ตูยานนท์ 2. นายโกศล สุริยาพร 3. นายศิริพงษ์ สมบัติศิริ และ 4. นายวสันต์ นฤนาทไพศาล ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ได้ร่วมพิจารณาด้วย) ได้พิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ถึงความเหมาะสมและประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเห็นว่ากรรมการทั้ง 5 ท่านข้างต้น มีคุณสมบัติครบถ้วน ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้แต่งตั้ง กรรมการใหม่ 1 ท่าน คือ นายหยกพร ตันติเศวตรรัตน์ และกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 4 ท่าน ได้แก่ 1. นายนนท์จิตร ตูยานนท์ 2. นายโกศล สุริยาพร 3. นายศิริพงษ์ สมบัติศิริ และ 4. นายวสันต์ นฤนาทไพศาล ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่ง โดยหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ รวมทั้งขั้นตอนการสรรหากรรมการ ได้มีแสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

สำหรับประวัติย่อ และประสบการณ์การทำงาน การศึกษา การอบรมหลักสูตรกรรมการต่างๆ จำนวนปีที่เป็นกรรมการ การถือหุ้นในบริษัทและการดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ รวมทั้ง สัดส่วนการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการในปี 2559 และปีที่เข้าร่วมเป็นกรรมการ ของแต่ละ ท่านได้แนบท้ายหนังสือเชิญประชุมไว้แล้ว

คุณอนุพงษ์ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยจะลง มติแยกเป็นรายคน

มติ

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติแต่งตั้ง นายหยกพร ตันติเศวตรรัตน์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการแทนนายชอ สิงห์เสนี

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,307,454,002	100.00
ไม่เห็นด้วย	0	0.00
งดออกเสียง	11,000	-
บัตรเสีย	0	0.00
รวม (1,361 ราย)	2,307,465,002	-

มีมติอนุมัติเลือกนายณนท จิตร ตูลยานนท์ กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,234,822,617	96.8523
ไม่เห็นด้วย	72,631,385	3.1476
งดออกเสียง	11,000	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,361 ราย)	2,307,465,002	-

มีมติอนุมัติเลือกนายโกศล สุริยาพร กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,234,822,617	96.8523
ไม่เห็นด้วย	72,631,385	3.1476

งดออกเสียง	11,000	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,361 ราย)	2,307,465,002	-

มีมติอนุมัติเลือกนายศิริพงษ์ สมบัติศิริ กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,292,269,209	99.3419
ไม่เห็นด้วย	15,184,793	0.6580
งดออกเสียง	11,000	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,361 ราย)	2,307,465,002	-

มีมติอนุมัติเลือกนายวสันต์ นฤนาทไพศาล กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,297,145,402	99.5532
ไม่เห็นด้วย	10,308,600	0.4467
งดออกเสียง	11,000	-
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,361 ราย)	2,307,465,002	-

กรรมการที่ครบวาระกลับเข้าที่ประชุม คุณอนุพงษ์ อัครโกสิน ทำหน้าที่ในที่ประชุมต่อ

วาระที่ 7

พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คุณอนุพงษ์แถลงว่า ค่าตอบแทนกรรมการและเบี้ยประชุมประจำปี 2560 แก่ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย อันได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง มีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าตอบแทนรายเดือนของคณะกรรมการบริษัท

	ปี 2560 (บาท/เดือน)	ปี 2559 (บาท/เดือน)
ประธานกรรมการ	60,000	60,000
ประธานกรรมการตรวจสอบ	55,000	55,000
กรรมการ	45,000	45,000

2. ค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการและกรรมการชุดย่อย

	ปี 2560 (บาท/ครั้ง)	ปี 2559 (บาท/ครั้ง)
ประธานกรรมการ	12,500	12,500
กรรมการ	10,000	10,000

ทั้งนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทจะไม่ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมดังกล่าว หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนดังกล่าวได้แนบในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม อยากทราบรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประสบการณ์การทำงานของคุณพรุฒิ สารสิน กรรมการอิสระ ว่ามีความเกี่ยวข้องต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างไรบ้าง

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า คุณพรุฒิ มีประสบการณ์การทำงานในตำแหน่งประธานกรรมการ ของบริษัท ไทยน้ำทิพย์ จำกัด ซึ่งเป็นธุรกิจด้านการบริโภค จึงมีประสบการณ์ในแง่ตลาดผู้บริโภค และสามารถแลกเปลี่ยนประสบการณ์และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติ

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,307,342,512	99.9946
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000

งดออกเสียง	123,590	0.0053
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,362 ราย)	2,307,466,002	100.0000

วาระที่ 8 พิจารณออนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ

คุณอนุพงษ์แถลงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นสมควรขอจ่ายบำเหน็จให้กับกรรมการทุกท่าน สำหรับปี 2559 รวมเป็นเงินไม่เกิน 4.70 ล้านบาท (สำหรับปี 2558 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 4.70 ล้านบาท)

โดยในวาระนี้จะมีกรรมการบางท่านที่มีส่วนได้เสีย โดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่ง ถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจะไม่ลงคะแนน เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดย ทางเลขานุการจะแจ้งรายละเอียดให้ทราบต่อไปต่อนับคะแนน

คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

คำถาม คุณเกริก สามนต์ธรรม สอบถามว่า เนื่องจากกรรมการหลายท่านเป็นผู้มีความรู้

ความสามารถด้านการเงิน จึงอยากทราบความแตกต่างของแต่ละท่าน

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า การเงินมีหลายภาคส่วน ซึ่ง รศ.ดร.นริศ เชี่ยวชาญด้านการเงิน มหาภาค ส่วน คุณศิริพงษ์ เป็นผู้เชี่ยวชาญด้าน Investment banking และ lending และคุณนนทิจิตร มีความเชี่ยวชาญเรื่องสินเชื่อรายย่อย

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณอนุพงษ์จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	1,573,446,063	99.9590
ไม่เห็นด้วย	521,702	0.0331
งดออกเสียง	123,590	0.0078
บัตรเสีย	0	0.0000
รวม (1,359 ราย)	1,574,091,355	100.0000

โดยในวาระนี้มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท และมาร่วมประชุม ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียง จำนวน 7 ราย เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 734,281,947 หุ้น

วาระที่ 9

พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ที่ประชุมได้พิจารณาวาระต่างๆ ครบถ้วนแล้ว คุณอนุพงษ์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

คำถาม คุณสุริยนต์ จิตราภรณ์ ผู้ถือหุ้นรับมอบฉันทะ อยากทราบว่า ในปี 2560 นี้ เอพีมีทั้งหมดกี่โครงการ รวมถึงมุมมองธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560-2561 และแนวโน้มการบริหารจัดการด้าน property management

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า ในปีนี้มีโครงการที่จะเปิดตัวทั้งสิ้น 18 โครงการ (รวมในส่วนของโครงการร่วมทุน) มูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 35,000 ล้านบาท โตขึ้นกว่าปีก่อนประมาณ ร้อยละ 80 โดยจะเปิดตัวในช่วงไตรมาส 2 และ 3 เป็นหลัก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม

ในแง่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2560-2561 จะมีการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจอสังหาฯ โดยแท้จริง ในแง่ขนาดของซัพพลาย และตลาดจะขึ้นอยู่กับรายใหญ่เป็นหลัก และจะมีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง และต้องทำทุกอย่าง และขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารในทุกๆ ด้าน

สำหรับด้าน property management เป็นหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัท และเราพยายามปรับปรุงคุณภาพอยู่ตลอด ซึ่งตอนนี้อยู่ในช่วงระหว่างการเตรียมกลยุทธ์ โดย เราได้มีการร่วมมือกับอาจารย์จากมหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด ซึ่งมีความเชี่ยวชาญอย่างมากในด้านนวัตกรรม และการกำหนดกลยุทธ์ มีการทำวิจัยเกี่ยวกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และจะนำผลการวิจัยมาปรับใช้ ซึ่งจะมานำเสนอในโอกาสหน้า

คำถาม คุณสุริยนต์ จิตราภรณ์ สอบถามเพิ่มเติมว่า ในวิสัยทัศน์ของท่าน CEO นับตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้น ตลาดจะยังเป็นคอนโดอยู่ไหม และจะ over supply หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า สำหรับตลาดคอนโด ความยากลำบาก คือ การซื้อที่ดินในราคาที่เหมาะสม เราจะซื้อที่ต่อเมื่อเอาที่มาแล้วราคาสุดท้ายสามารถตอบโจทย์เราได้ และเราต้องบาลานซ์ ซัพพลาย และดีมานด์ให้ดี

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัจจุบัน เด็กรุ่นใหม่ครองตลาดในการซื้อ เนื่องจากไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่มี geographic demand เปลี่ยนแปลงไปพร้อมกับ การขนส่งสาธารณะที่เพิ่มเข้ามา ซึ่งจะทำให้คอนโดยังไปก็จะยังขายได้ แต่

ปัญหาที่เกิดมาจากซัพพลายที่มีมากเกินไป แต่ผู้ประกอบการรายใหญ่ก็ต้องมีความระมัดระวังมากยิ่งขึ้น ไม่ให้ซัพพลายในตลาดมากเกินไป และผู้ประกอบการก็ต้องทำการบ้านให้ละเอียดมากขึ้น เช่น คอนโด ต้องพิจารณาไปถึง 3 ส่วน ขายอะไร ขายเท่าไร และขายที่ไหน ซึ่งผู้ประกอบการรายใหญ่ต้องหาโอกาสในแต่ละส่วน และเปิดโครงการให้ได้ ซึ่งกลยุทธ์ของเอพี ก็คือต้องมาคอยดูกันทุกวันว่าใครเปิดโครงการอะไร และเปิดहुเปิดตามองตลาดซึ่งเคลื่อนไหวเร็วมาก เพื่อหาโอกาสที่เหมาะสมที่สุด

คำถาม คุณกัลยา เจริญสุขโขพร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง ชี้แจงว่า เนื่องจากตนเป็นลูกค้า RHYTHM สาทร และ RHYTHM สุขุมวิท 36-38 มีความกังวลในเรื่องการบริหารจัดการของ RHYTHM สาทร อยากฝากคุณอนุพงษ์และทีมงานให้ช่วยดูแลด้วย

คำตอบ คุณอนุพงษ์ รับทราบและจะช่วยดูแลอย่างเต็มที่ด้วยเจตนาบริสุทธิ์ โดยมีการมอบหมายให้คณปิยวัฒน์ เข้าไปดูแลอย่างใกล้ชิด

ไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นเพื่อพิจารณา รศ. ดร. นิศ ชัยสูตร ประธานกรรมการ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้อง และปิดประชุมเมื่อเวลา 16.30 น.

ลงชื่อ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(คุณอนุพงษ์ อิศวโกติน)

ลงชื่อ เลขาธิการคณะกรรมการ
(นายประมาศ ขวัญขึ้น)