



**F I N A N S A**

Asian Merchant Banking

## รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563

บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)

### เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 เวลา 14.30 น. ณ โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค ห้องคราวน์ 1 - 3 ชั้น 21 เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 กรุงเทพมหานคร

### ก่อนเริ่มการประชุม

นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชีวะ ได้รับมอบหมายให้เป็นเลขานุการที่ประชุม ได้กล่าวแนะนำกรรมการบริษัท หัวหน้าฝ่ายบัญชี ตัวแทนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) และผู้ช่วยนายความ จากบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เจ เค จำกัด ดังนี้

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม กรรมการทั้งหมด 8 คน เข้าร่วมประชุม 6 คน (กรรมการที่เข้าร่วมประชุมคิดเป็นร้อยละ 75) ดังนี้

- |                 |              |  |
|-----------------|--------------|--|
| 1. ดร.วีรพงษ์   | รามางกูร     | ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ   |
| 2. นายวรสิทธิ์  | โกศาชัยพัฒน์ | กรรมการผู้จัดการ / กรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ                          |
| 3. นายกิตติพงษ์ | เลิศวานางกูร | กรรมการ  |
| 4. นายวราห์     | สุจริตกุล    | กรรมการ / เลขานุการบริษัท  |
| 5. นายวรภาค     | ธัญยาวงษ์    | กรรมการ  |
| 6. นายอัศวรัตน์ | ณ ระนอง      | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ |

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม จำนวน 2 คน ดังนี้

- |               |           |   |
|---------------|-----------|---|
| 1. นายชาญมณู  | สุมาวงศ์  | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทน และกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากติดภารกิจอื่น |
| 2. นายณัฐวุฒิ | ภาโบราณย์ | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ เนื่องจากติดภารกิจอื่น  |

ผู้ได้รับอนุญาตให้เข้าร่วมประชุม จำนวน 6 คน ดังนี้

- |                 |           |  |
|-----------------|-----------|--|
| 1. นายพงศ์ภาค   | สุทธิพงษ์ | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) |
| 2. นางสาวกฤษพร  | ขุนจันทร์ | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) |
| 3. นางสาวอุไร   | มโนสุทธิ  | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) |
| 4. นางสาวพรพรรณ | ลีวานันท์ | หัวหน้าฝ่ายบัญชี บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)                       |

**FINANSA PUBLIC COMPANY LIMITED**

Registered No. 0107545000080

48/48 TISCO TOWER, FLOOR 20

NORTH SATHORN RD., SILOM, BANGRAK

BANGKOK 10500, THAILAND

TEL : (662) 697-3700 FAX : (662) 266-6688

5. นางสาวกมลพร ยศนันท์ ผู้ช่วยทนายความ บริษัทที่ปรึกษากฎหมายเจ เค จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบ และสักขีพยานการนับคะแนนเสียง
6. นางสาววิภา นิลโสภณ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) / ผู้บันทึกการประชุม

ทั้งนี้ ได้ชี้แจงเกี่ยวกับการดำเนินการประชุม พร้อมกับนำเสนอ presentation แก่ผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

#### มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19

1. การจัดตั้งจุดคัดกรองตามแนวปฏิบัติของกรมควบคุมโรค ซึ่งจัดตั้งโดยโรงแรม/สถานที่จัดประชุม ผู้ถือหุ้้นจะต้องผ่านจุดคัดกรอง ตรวจวัดอุณหภูมิ ซึ่งจัดตั้งไว้ 2 จุด คือบริเวณทางเข้าอาคารโรงแรมชั้น 1 และบริเวณหน้าห้องจัดประชุม ชั้น 21 หากผู้ถือหุ้้นท่านใดมีอุณหภูมิร่างกายสูงกว่า 37.5 องศาเซลเซียสขึ้นไป และ/หรือ มีอาการผิดปกติเกี่ยวกับระบบทางเดินหายใจ ทางโรงแรมจะไม่อนุญาตให้เข้าอาคาร/สถานที่จัดประชุม สำหรับผู้ผ่านการคัดกรองจะต้องติดสติ๊กเกอร์ที่ทางโรงแรมจัดให้ รวมทั้งทำความสะอาดมือด้วยแอลกอฮอล์ล้างมือที่ทางโรงแรมได้จัดเตรียมไว้ให้
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้้นถูกปฏิเสธการเข้าในบริเวณหรือสถานที่จัดประชุม ผู้ถือหุ้้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนได้
2. การเตรียมพื้นที่จัดประชุมผู้ถือหุ้้นและการลงทะเบียน
  - 2.1 จัดให้มีการเว้นระยะห่างในการต่อแถว ณ จุดคัดกรอง จุดตรวจเอกสาร จุดลงทะเบียน และผังที่นั่งในห้องประชุม
  - 2.2 จัดให้มีบริการแอลกอฮอล์เจล หรือน้ำยาฆ่าเชื้อโรค บริเวณหน้าห้องประชุม เพื่อให้ผู้มาร่วมประชุมทำความสะอาดมือก่อนเข้าห้องประชุม
  - 2.3 ให้ผู้ถือหุ้้นสวมใส่หน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่เข้าร่วมประชุม

#### หลักเกณฑ์และวิธีการนับคะแนน

1. 1 หุ้้นเท่ากับ 1 เสียง ผู้ถือหุ้้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้้นที่ถือหรือที่ได้รับมอบฉันทะมา
2. ไม่นับคะแนนในวาระเพื่อรับทราบ
3. เจ้าหน้าที่จะขอเก็บบัตรลงคะแนนทั้งหมด ตามแนวปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
4. การนับคะแนน จะนับจากผู้ถือหุ้้นที่ "ไม่เห็นด้วย" และ "งดออกเสียง" ที่นำส่งบัตรลงคะแนน โดยบัตรลงคะแนนใดที่มีได้ลงลายมือชื่อในบัตรลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการแก้ไขแต่มิได้ลงลายมือชื่อกำกับ หรือบัตรลงคะแนนที่ลงลายมือชื่อกับด้วยดินสอ หรือลงมติดมากกว่า 1 ช่อง จะถือว่าเป็นบัตรเสีย ส่วนที่เหลือจะนับเป็นผู้ที่เห็นด้วย
5. ขอให้ผู้ถือหุ้้นที่ "ไม่เห็นด้วย" และ "งดออกเสียง" ยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บบัตรลงคะแนนก่อน แล้วจึงเก็บบัตรลงคะแนนผู้ที่ "เห็นด้วย"
6. ผู้ที่ไม่ส่งบัตรลงคะแนนถือว่าเป็นผู้ที่เห็นด้วย
7. เมื่อการประชุมเสร็จสิ้นครบถ้วนทุกวาระแล้ว ขอความกรุณาผู้ถือหุ้้นทุกท่าน วางบัตรลงคะแนนไว้บนโต๊ะประชุม เพื่อที่บริษัทฯ จะไดรวบรวมเอกสารดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน
8. การลงมติในแต่ละวาระการประชุม ท่านประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมช่วยสอบถามมติจากที่ประชุมและแจ้งผลการลงมติให้ที่ประชุมทราบในแต่ละวาระต่อไป

๑

## การสอบถามและแสดงความเห็น

1. กรุณาแจ้งความจำนง โดยยกมือขึ้น
2. กรุณาแจ้งชื่อและนามสกุลให้ที่ประชุมทราบ ก่อนการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นทุกครั้ง
3. ผู้ถือหุ้นสามารถเขียนคำถามลงในกระดาษที่จัดเตรียมไว้ให้ และส่งให้เจ้าหน้าที่ หรือใช้ไมโครโฟนที่จัดวางเตรียมไว้ให้

เลขานุการที่ประชุม ชี้แจงต่อประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 64 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 163,915,405 หุ้น และที่มอบฉันทะมาจำนวน 42 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 53,534,844 หุ้น รวมผู้ถือหุ้นทั้งที่มาด้วยตนเองและที่มอบฉันทะมาเข้าร่วมประชุมรวมทั้งสิ้นจำนวน 106 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 217,450,249 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 62.8732 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 345,855,440 หุ้น ซึ่งเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถือว่าครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ และยังคงรับลงทะเบียนต่อไป

จากนั้น ดร.วีรพงษ์ รามางกูร ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมได้กล่าวสวัสดิ์ ทานผู้ถือหุ้นทุกท่าน และแจ้งว่า ขณะนี้มีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ แล้ว จึงขอเปิดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 โดยขอมอบหมายให้ นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม พร้อมกับนำเสนอที่ประชุมผ่าน Presentation และขอมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับการลงมติในแต่ละวาระการประชุม

### วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563

กรรมการผู้จัดการได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 และจัดทำรายงานการประชุมแล้วเสร็จ จัดส่งให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด และได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งรายงานการประชุมดังกล่าวจำเป็นต้องเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาความถูกต้อง โดยมีรายละเอียดของรายงานการประชุมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

กรรมการผู้จัดการ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการสอบถามหรือแนะนำใด ๆ เกี่ยวกับรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม เลขานุการที่ประชุมจึงได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว **มติ** ที่ประชุม **รับรอง** รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่มา ประชุมและใช้สิทธิออกเสียง
1. เห็นด้วย	217,449,431	99.9995
2. ไม่เห็นด้วย	1,138	0.0005
3. งดออกเสียง	0	0.0000
4. บัตรีเสียง	0	0.0000

หมายเหตุ : ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นอีก จำนวน 320 หุ้น

**วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)**

กรรมการผู้จัดการได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ("MK") ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่นทั้งหมด รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 892,578,048 หุ้น (แปดร้อยเก้าสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นแปดพัน สี่สิบแปดหุ้น) ในราคาไม่เกินหุ้นละ 3.10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,766,991,949 บาท (สองพันเจ็ดร้อยหกสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยสี่สิบบาท) ซึ่งสรุปข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้น MK ได้ดังนี้

จำนวนหุ้น MK ที่ชำระแล้วทั้งหมดในปัจจุบัน	1,091,205,066 หุ้น
จำนวนหุ้น MK ที่ถือโดยบริษัทฯ ในปัจจุบัน	205,127,018 หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในปัจจุบัน	ร้อยละ 18.80 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ MK ในปัจจุบัน
จำนวนหุ้นที่ประสงค์จะซื้อเพิ่มเติมจากจำนวนที่ถืออยู่ในปัจจุบัน	ไม่เกิน 892,578,048 หุ้นซึ่งประกอบด้วย (1) ส่วนต่างของจำนวนหุ้น MK ที่ชำระแล้วทั้งหมดกับจำนวนหุ้น MK ที่ถือโดยบริษัทฯ ก่อนการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมที่จำนวน 886,078,048 หุ้น รวมกับ (2) หุ้น MK ที่อาจเกิดจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ MK และบริษัทย่อย ครั้งที่ 1 อีกจำนวน 6,500,000 หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการซื้อหุ้นเพิ่มเติม หากผู้ถือหุ้นทุกรายที่ไม่ใช่บริษัทฯ ตอรับคำแนะนำซื้อทั้งหมด	ร้อยละ 100.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ MK (ทั้งนี้ ในกรณีดังกล่าว บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการแก้ไขสัดส่วนการกระจายการถือหุ้นรายย่อยให้เป็นไปเกณฑ์ต่อไป)
ราคาซื้อต่อหุ้น	ไม่เกิน 3.10 บาท
ระยะเวลาในการเข้าซื้อหุ้น	ภายในปี 2563
วิธีการซื้อหุ้น	การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด (Tender Offer)
จำนวนเงินที่ต้องใช้ในการซื้อหุ้น	ประมาณไม่เกิน 2,766.99 ล้านบาท
แหล่งที่มาของเงินทุน	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และ/หรือ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ ขอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้ นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ หรือบุคคลที่ นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ มอบหมายให้มีอำนาจพิจารณากำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดที่เกี่ยวกับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ MK การจัดหาแหล่งเงินทุน เข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามข้อตกลงและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว การเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ

และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการติดต่อและการยื่นเอกสารต่าง ๆ ตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง เช่น คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งการลงนามหรือลงนามรับรองในเอกสารและหลักฐานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดการเข้าซื้อหุ้นของ MK ต่าง ๆ ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นแล้ว

ตารางเวลาเกี่ยวกับรายการเข้าซื้อหุ้น MK สรุปได้ดังนี้

1. การอนุมัติรายการของบริษัทฯ	
1.1 ประชุมคณะกรรมการ	วันที่ 25 กันยายน 2563
1.2 ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับฟังความเห็นของ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	วันที่ 7 ตุลาคม 2563
1.3 การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เพื่ออนุมัติรายการ เข้าซื้อหุ้น MK	วันที่ 10 พฤศจิกายน 2563
2. การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ MK (Tender Offer Process)	
2.1 ระยะเวลาการรับซื้อ	วันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 – วันที่ 23 ธันวาคม 2563
2.2 วันชำระราคาค่าหลักทรัพย์	วันที่ 25 ธันวาคม 2563

กรรมการผู้จัดการที่แจ้งเพิ่มกรณี กลยุทธ์ธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อจะทำให้เพิ่มมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ  
กลุ่มบริษัทฟินันซ่า ประกอบด้วย



\* เริ่มเดือนสิงหาคม 2563

เป้าหมายธุรกิจ มีดังนี้

1. ลดการพึ่งพาธุรกิจที่เกี่ยวกับตลาดเงินตลาดทุน
2. สร้างคุณภาพของรายได้
  - 2.1 ให้มีรายได้ที่สม่ำเสมอและมั่นคง
  - 2.2 สามารถคาดการณ์และวิเคราะห์ได้

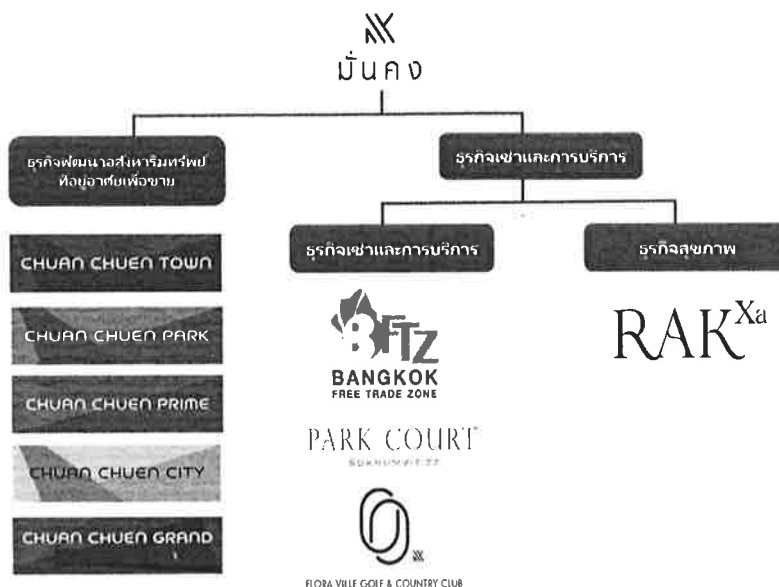
3. เพิ่มมูลค่าของ "Core Investments" (FSS & MK) โดยการเข้าบริหารเพื่อนำบริษัททั้งสองให้ดำเนินธุรกิจตามกลยุทธ์ที่บริษัทฯ กำหนด
  - 3.1 FSS - อนาคตอยู่ที่ธุรกิจ online brokerage และเงินดิจิทัล
    - ร่วมทำงานร่วมกับบริษัทที่มีประสบการณ์ในสองด้านนี้
  - 3.2 MK - คงรายได้ก่อสร้างหริมทรัพย์
    - เน้นแนวราบที่มีความต้องการของตลาด
    - เพิ่มรายได้ที่ประจำสม่ำเสมอ (ธุรกิจให้เช่า)
    - เข้าสู่ธุรกิจบริการ (สุขภาพและการแพทย์) ร่วมกับพาร์ทเนอร์ที่มีประสบการณ์ชั้นนำของโลก
4. สร้างรายได้จากการลงทุน (Private Equity)
  - 4.1 บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด (Neo)
  - 4.2 บริษัท ขนอม แพคคอรี่ (1999) จำกัด (Kanom)
  - 4.3 บริษัท เอฟบี ฟู้ด เซอร์วิส จำกัด (FBF)

### ธุรกิจที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้น

#### บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

1. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมาอย่างยาวนานมากกว่า 60 ปี
2. ในปี 2559 MK มีกำไรจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วน 95.5%
3. โดยตั้งเป้าแผนธุรกิจ 5 ปี พัฒนาธุรกิจเพื่อเช่าและการบริการเพิ่มขึ้น ให้มีสัดส่วนกำไรอยู่ที่ 50/50 ภายในปี 2564 เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจของ MK ในระยะยาว
4. ในปี 2563 พัฒนาธุรกิจใหม่ โครงการศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวม

### โครงสร้างธุรกิจ



ลำดับเหตุการณ์สำคัญ ๆ ดังนี้

		รายได้ประจำ
ปี 2559	เปลี่ยนแปลงทีมบริหาร และประกาศแผนธุรกิจ 5 ปี	4.5%
ปี 2560	เข้าซื้อกิจการ BFTZ เพื่อขยายธุรกิจ และ Recurring Income	12.8%
ปี 2561	ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า Park Court Sukhumvit 77 และ Flora Ville Golf & Country Club	15.7%
ปี 2562	New MK Office มีการสร้าง Recurring Income ต่อเนื่อง	25.8 %
E2563	จัดตั้งกอง REIT และเปิดธุรกิจเพื่อสุขภาพ RAKxa Wellness & Medical Retreat	35%
E2564	ต่อยอดธุรกิจ Recurring Income เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน	50%

### ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย

ในปี 2563 เปิดตัว 2 โครงการ มูลค่ารวม 1,700 ล้านบาท ดังนี้

1. โครงการชวนชื่นทาวน์ รังสิต-คลอง 3
2. โครงการชวนชื่นพาร์ค ปิ่นเกล้า-กาญจนา

### ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า : บางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ)

1. โครงการตั้งอยู่ย่าน บางนา-ตราด กม.23 ทำเลยุทธศาสตร์สำคัญของภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ
2. ขนาดพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่
3. เป็นพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และคลังสินค้ามีทั้ง "เขตอุตสาหกรรมทั่วไป" และ "เขตปลอดอากร"
4. เขตปลอดอากร [Free Zone] จะได้รับสิทธิพิเศษด้านภาษี เช่น การยกเว้นภาษีนำเข้าวัตถุดิบ ผลิต ประกอบ และส่งออก ยกเว้นภาษีสรรพสามิตและภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น
5. ปัจจุบันมีอัตราผู้เช่าไม่ต่ำกว่า 90%
6. โครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จเต็มพื้นที่ในไตรมาสแรกในปี 2564

### จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พอสเปคโลจิสติกส์และอินดัสเทรียล หรือ PROSPECT ("กองทรัสต์ฯ")

1. จัดตั้งแล้วเสร็จเข้าตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2563 มูลค่ากองทรัสต์ฯ จำนวน 3,500 ล้านบาท
2. ขนาดพื้นที่ประมาณ 220,000 ตารางเมตร
3. ประเภทสินค้า ได้แก่ Warehouse 55.3% , Stand-alone Factory 20.9%, Mini Factory 16.9% และ Built-to-Suit 6.9%
4. ประเภทลูกค้า ได้แก่ ญี่ปุ่น 35% , ไทย 16.4% และ จีน 13.7%
5. ประเภทธุรกิจ ได้แก่ กระดาษ , พลาสติก , ไรโซเคิล และอาหารสัตว์



#### ธุรกิจสนามกอล์ฟ : ฟลอรา วิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรี คลับ

1. สร้าง "คลับเฮาส์" ใหม่แล้วเสร็จ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2561
2. ปรับโฉม Branding ใหม่ ยกกระตักการให้บริการ ระดับ 4 ดาว
3. รายได้เฉลี่ยต่อนักกอล์ฟ เพิ่มขึ้นประมาณ 80% ในระหว่างปี 2558 – 2562 (จาก 1,400 บาท เพิ่มเป็นกว่า 2,300 บาทต่อนักกอล์ฟ)
4. ธุรกิจสนามกอล์ฟกลายเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อ MK ทำรายได้ถึงปีละประมาณ 120 ล้านบาท
5. ปัจจุบันรายได้ รายเดือนกลับมาเป็น 90% ของค่าเฉลี่ยปีที่แล้ว

#### ธุรกิจพาร์ทเมนท์ให้เช่า : พาร์ค คอร์ท สุขุมวิท 77

1. พัฒนาแล้วเสร็จช่วงปลายปี 2560 เพื่อเช่าจำนวน 42 ห้อง ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อห้องประมาณ 300 ตารางเมตร
2. รายได้จากการเช่าเพิ่มขึ้นจาก 25 ล้านบาทในปี 2561 เป็นประมาณ 43 ล้านบาทในปี 2562 อัตราผู้เช่าเพิ่มเป็น 69% (Occupancy rate)
3. ในปัจจุบันอัตราผู้เช่าเพิ่มขึ้นไปประมาณ 81% และค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วเล็กน้อย

#### ธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์บูรณาการสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวม

1. โครงการรักษา (อ่านว่า รัก-ชะ) เกิดขึ้นจากความร่วมมือของ 3 บริษัท คือ มั่นคงเคหะการ ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพไวทัลไลฟ์ โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ และ ไมเนอร์
2. โครงการรักษา พัฒนาขึ้นภายใต้แนวคิด "Fully Integrative Wellness & Medical Retreat" การดูแลสุขภาพที่ผสมผสานศาสตร์การแพทย์ตะวันออกแบบดั้งเดิมเข้ากับวิทยาศาสตร์และการแพทย์สมัยใหม่จากโลกตะวันตกเพื่อมอบประสบการณ์ด้านการดูแลสุขภาพแบบองค์รวม จากภายในสู่ภายนอก
3. มีโปรแกรมดูแลสุขภาพให้บริการมากกว่า 10 โปรแกรม โดยมีผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาพและการแพทย์ ให้คำปรึกษาเพื่อช่วยออกแบบแผนการดูแลสุขภาพ
4. เปิดให้บริการเดือนธันวาคม ปี 2563

#### ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("IFA") จากบริษัท ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์

นายพงศ์ภัค สุทธิพงษ์ ผู้แทนจากบริษัท ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) สรุปความเห็นของ IFA ต่อที่ประชุม ดังนี้

##### 1. สรุปการเข้าทำรายการ

###### - การเข้าทำรายการ

บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" / "FNS") มีความประสงค์ที่จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ("MK") ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่นทั้งหมด โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดโดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน MK อยู่สัดส่วนร้อยละ 18.80 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด ณ วันที่ 25 กันยายน 2563



- **วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ**

บริษัทฯ สามารถขยายการลงทุนทางด้านธุรกิจสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น และช่วยเสริมให้บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรทั้งทางด้าน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจบริการทางการแพทย์และส่งเสริมสุขภาพ

- **มูลค่าสิ่งตอบแทน**

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ MK จำนวนรวม 892,578,048 หุ้น ที่ราคาเสนอซื้อไม่เกินหุ้นละ 3.10 บาท ในครั้งนี้ มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนไม่เกิน 2,766,991,949 บาท

รายละเอียด	จำนวน	
▪ หุ้นสามัญของ MK จำนวนไม่เกิน	886,078,048	หุ้น
▪ หุ้นสามัญของ MK ที่อาจเกิดจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวนไม่เกิน	6,500,000	หุ้น
จำนวนรวม ไม่เกิน	892,578,048	หุ้น
ราคาเสนอซื้อ ไม่เกิน	3.10	บาท/หุ้น
มูลค่ารวม ไม่เกิน	2,766,991,949	บาท

2. **ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น**

- **ข้อดีของการเข้าทำรายการ**

- (1) เป็นการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ที่มีความสามารถในการเติบโตในอนาคต
- (2) เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน
- (3) เป็นการกระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้และการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ
- (4) เพิ่มโอกาสในการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ
- (5) เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ประจำให้กับบริษัทฯ

- **ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ**

- (1) บริษัทฯ จะมีภาระทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการ
- (2) เป็นการลงทุนที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

- **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ**

- (1) ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์
- (2) ความเสี่ยงที่จะได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของการเข้าทำรายการ
- (3) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) ความเสี่ยงจากผลตอบรับการทำข้อเสนอซื้อ

### 3. ความสมเหตุสมผลของราคา

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่างานของกิจการ ตามวิธีการประเมินมูลค่างาน

วิธีการประเมินมูลค่างาน	มูลค่างาน	ราคาเสนอซื้อไม่เกิน	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาเสนอซื้อ
1) วิธีมูลค่างานตามบัญชี	6.14	3.10	3.04
2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	8.75	3.10	5.65
3) วิธีมูลค่างานตามราคาตลาด	2.75 – 3.02	3.10	(0.35) – (0.08)
4) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าตลาด ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	4.63 – 6.23	3.10	1.53 – 3.13
5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	7.24 – 9.28	3.10	4.14 – 6.18

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่างานที่เหมาะสมของ MK คือ

- (1) วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach) และ
- (2) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

### 4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่ารายการ มีความเหมาะสม และผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการ เนื่องจาก

- (1) เงื่อนไขการทำรายการที่สำคัญ คือ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยเงื่อนไขการทำรายการในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติที่บริษัทฯ จะต้องดำเนินการก่อนการเข้าทำรายการที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป และเงื่อนไขดังกล่าวไม่ได้ทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์
- (2) ราคาเสนอซื้อหุ้นของ MK ตามคำเสนอซื้อในครั้งนี้ที่ราคาไม่เกินหุ้นละ 3.10 บาท เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาเสนอซื้อที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach) และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ที่อยู่ในช่วงราคาหุ้นละ 7.24 – 9.28 บาท

จากนั้น กรรมการผู้จัดการ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการสอบถามหรือแนะนำใด ๆ หรือไม่ ซึ่งมีผู้ถือหุ้นสอบถามสรุปใจความสำคัญดังนี้

เลขานุกรที่ประชุมอ่านคำถามจาก น.ส. ภคินี สุขอุดม ผู้รับมอบฉันทะ	:	ถ้าหาก บริษัทฯ สามารถซื้อหุ้นสามัญของ MK ได้มากกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ 50.00 นอกจากการส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการใน MK 2 ท่าน ตั้งแต่ปี 2558 ถึงปัจจุบันแล้วนั้น ผู้บริหารของบริษัทฯ มีแผนงานเพิ่มเติมอะไรอีกบ้างในการสนับสนุนการบริหารจัดการธุรกิจของ MK ให้มีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นต่อไป
---	---	---

<p>นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการ</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- จะเน้นสร้างรายได้ประจำให้แก่ MK เพื่อให้เจริญเติบโตยิ่งขึ้น โดย MK มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็น 35 % อย่างไรก็ดี คาดหวังว่าโครงการรักษาจะเปิดครบ 1 ปี ในปีหน้า จะทำให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วน 50 : 50 (ค่าเช่า : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)</li> <li>- สำหรับแผนธุรกิจ แผนที่ 1 เริ่มทำตั้งแต่ปี 2558 เป็นแผนระยะเวลา 5 ปี สำหรับแผนที่ 2 ปี 2564 MK จะไม่ทำธุรกิจเพิ่มเติม แต่จะดำเนินธุรกิจที่มีอยู่แล้วให้มีศักยภาพและสร้างรายได้เพิ่มขึ้น</li> </ul>
<p>เลขานุการที่ประชุมอ่านคำถามจาก นายอภิรม ปัญญาพล ผู้ถือหุ้น</p>	<p>:</p> <p>คาดว่าจะซื้อหุ้นได้ที่เปอร์เซ็นต์ และทาง บมจ.ศุภาลัย จะยอมขายหรือไม่</p>
<p>นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการ</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- คาดหวังว่าจะซื้อได้เพิ่มจนกระทั่งทำให้การถือหุ้นของบริษัทฯ ก้าวข้าม 25 % ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ MK อย่างไรก็ดี ถ้ามีคนขายทั้งหมดก็ยินดีที่จะซื้อ</li> <li>- กรณี กลุ่ม บมจ.ศุภาลัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน MK รายหนึ่ง ได้ทราบจากการอ่านหนังสือพิมพ์ บริษัทฯ ไม่รู้จักเป็นการส่วนตัวและไม่เคยหารือกัน แต่จะเห็นได้ว่าการเพิ่มสัดส่วนขึ้นเรื่อย ๆ ตั้งแต่ปี 2559 จนถึงปัจจุบันอย่างชัดเจน อนึ่ง แผนธุรกิจที่ MK ดำเนินการอยู่ทาง กลุ่ม บมจ.ศุภาลัย ในฐานะผู้ถือหุ้นน่าจะพอใจในผลการดำเนินงาน</li> </ul>
<p>เลขานุการที่ประชุมอ่านคำถามจาก นายปรามไทย์ ลิบริตตสกุล ผู้ถือหุ้น</p>	<p>:</p> <p>ภายหลังถือหุ้นของ MK ครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ จะต้องลงทุนเพิ่มใน MK อีกเท่าไร และจะได้กำไรจากการถือหุ้นเท่าไร</p>
<p>นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการ</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 ปีที่ผ่านมา MK ไม่มีการเรียกเงินลงทุนเพิ่มเลย แต่ทีมบริหารได้ทยอยขายทรัพย์สินที่มีอยู่ มากกว่า 3,000 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปลงทุนหรือทำธุรกิจใหม่ ๆ โดยค่อย ๆ ขายเพื่อให้ได้ราคาที่ดี</li> <li>- บริษัทฯ ได้หุ้น MK มาในครั้งแรกโดยการแลกหุ้น มีต้นทุนหุ้นละประมาณ 6 บาท ปัจจุบันต้นทุนต่ำเฉลี่ยกว่า 5 บาท</li> </ul>
<p>เลขานุการที่ประชุมอ่านคำถามจาก นายสมเจตน์ เตชะอินทราวังศ์ ผู้ถือหุ้น</p>	<p>:</p> <p>ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ อยู่ที่กี่เปอร์เซ็นต์ และคาดว่าจะกี่ปี MK จะสร้างผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนของบริษัทฯ</p>
<p>นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการ</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้นทุนทางการเงินมีทั้งตัวเงินระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยประมาณ 3 % และตัวเงินระยะยาว อัตราดอกเบี้ยประมาณ 5 % กว่า</li> <li>- สำหรับผลตอบแทนนั้น หากทุกอย่างเป็นไปตามแผนธุรกิจที่ทำประมาณการไว้ ทีมผู้บริหารคาดว่าผลตอบแทนน่าจะดี โดยหากพิจารณาจากธุรกิจสุขภาพซึ่งพร้อมที่จะดำเนินการ โดยมี</li> </ul>



	<p>องค์ประกอบครบถ้วนแล้ว พร้อมทั้งจะให้บริการ ขึ้นอยู่ที่ทีมบริหารจะสามารถบริหารงานเพื่อทำกำไรต่อผู้ถือหุ้น MK ได้หรือไม่</p>
<p>นายศิริวัฒน์ วรเวทวุฒิคุณ ผู้ถือหุ้น</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สืบเนื่องจากผู้ถือหุ้นก่อนหน้า เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยทั้งระยะสั้นและระยะยาว หากมีการต่อตัว (Refinance) ซึ่งปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างสูง บริษัท จะต้องจ่ายอัตราดอกเบี้ยประมาณเท่าไร</li> <li>- จากเอกสารของ IFA หน้า 19 ระบุแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อหุ้น MK ครั้งนี้ เป็นเงินกู้ทั้งหมด แต่เนื่องจากปัจจุบันบริษัท มีภาระเงินกู้รวมประมาณ 1,300 ล้านบาท จากเดิมสัดส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 0.48 เท่า หากมีการกู้เงินเพื่อซื้อหุ้น MK ทั้งหมด จะเพิ่มเป็น 1.49 เท่า พิจารณาว่าค่อนข้างสูง ขอให้ช่วยชี้แจง</li> <li>- มีความมั่นใจแค่ไหนที่จะซื้อหุ้น MK ได้ทั้งหมด เนื่องจากเอกสาร IFA ราคาที่จะเสนอซื้อไม่เกินหุ้นละ 3.10 บาท แต่ราคาตามบัญชีประมาณ 6.5 บาท ซึ่งซื้อถูกกว่าประมาณ 4 บาทกว่า และหากซื้อไม่ได้ตามที่บริษัท คาดหวังไว้จะดำเนินการอย่างไร และหากซื้อได้ทั้งหมดจะทำให้หุ้น MK ไม่มี Free float ซึ่งอาจผิดเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ อาจจะทำให้ MK ถูกเพิกถอนจากตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ MK จะได้รับความเดือดร้อน จะดำเนินการอย่างไร</li> <li>- รายงาน IFA หน้า 18 เห็นได้ว่ารายได้การขาย MK ค่อนข้างขึ้น ๆ ลง ๆ เช่น ปี 2560 รายได้ประมาณ 2,700 ล้านบาท ปี 2561 รายได้ประมาณ 4,100 ล้านบาท ปี 2562 รายได้ประมาณ 3,900 ล้านบาท สำหรับปี 2563 ช่วง 6 เดือนแรก รายได้ลดลงเหลือประมาณ 1,200 ล้านบาท และจากเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด - 19 มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างมาก โดยบริษัทส่วนใหญ่จะแยลง มากกว่า 10% ดังนั้น จึงประมาณว่า MK ในช่วง 6 เดือนหลัง รายได้ไม่น่าจะถึง 1,000 ล้านบาท รวมรายได้ทั้งหมดของปี 2563 ประมาณ 2,000 – 2,200 ล้านบาท จึงไม่น่าจะเป็นไปตามที่บริษัทฯ ประมาณการไว้</li> </ul>
<p>นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการ</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เดือนสิงหาคม ปี 2563 บริษัท มีการขายทรัพย์สินในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนเข้ากองทรัสต์ฯ ทำให้มีเงินสดประมาณ 1,000 ล้านบาท จึงคาดว่าจะไม่ต้องกู้เงินเพื่อซื้อหุ้น MK ในครั้งนี้</li> <li>- คาดว่าจะมีคนขายหุ้น MK ให้แก่บริษัทฯ ในสัดส่วนที่ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นเกินกว่า 25 % ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งหากบริษัทฯ ถือได้เกินกว่า 25% แล้ว บริษัทฯ สามารถซื้อหุ้น MK ได้ตั้งแต่ 25% – ไม่เกิน</li> </ul>

	<p>50 % ในราคาใดก็ได้ แต่ในการทำ Tender Offer ครั้งนี้ ต้องใช้ราคาตลาดสูงสุดมาให้เป็นราคาเสนอซื้อ ดังนั้น ประเมินว่าไม่น่าจะใช้เงินกู้ เพราะปัจจุบันถือหุ้น 18.8% ต้องการอีกประมาณ 7% ใช้เงินประมาณ 300 ล้านบาท สำหรับปัญหาเรื่อง Free float คงจะไม่เกิดขึ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- จากการดำเนินงานของ MK ที่เน้นขายอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบเกือบ 100 % ไม่มีคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า พิจารณาว่าการดำเนินธุรกิจน่าจะเป็นไปตามแผน นอกจากนี้ เดือนสิงหาคม ปี 2563 บริษัทย่อยของ MK ได้ทำการขายทรัพย์สินในโครงการบางกอกฟรีเทรตโซนเข้ากองทรัสต์ฯ เหมือนกับบริษัทฯ ซึ่งขายรวมกันทั้งหมดประมาณ 220,000 ตารางเมตร (บริษัทฯ ขายประมาณ 89,000 ตารางเมตร และ MK ขายประมาณ 130,000 ตารางเมตร) ซึ่งจะทำให้ผลตอบแทนสำหรับไตรมาส 3/2563 ของ MK น่าจะดีด้วย</li> </ul>
<p>เลขานุการที่ประชุมอ่านคำถามจาก นายวินัย รุ่งทิวาสวรรณ ผู้ถือหุ้น</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MK มีการจ่ายปันผลระหว่างกาลหุ้นละ 0.11 บาท ดังนั้น ราคาเสนอซื้อสุดท้ายที่ บริษัทฯ จะกำหนดเป็นเท่าไร</li> <li>- งบประมาณที่จะซื้อหุ้น MK ทั้งหมดประมาณ 2,700 ล้านบาท ได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแล้วหรือยัง</li> </ul>
<p>นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการ</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การจ่ายปันผลดังกล่าว ถือเป็นเงินปันผลสำหรับปีที่แล้ว เนื่องจากมีการดีเลย์ จากกรณีโรคระบาดโควิด - 19 และ MK ได้กำหนดว่าถ้ามีการขายทรัพย์สินได้จะจ่ายปันผล</li> <li>- ราคาเสนอซื้อหุ้น MK ที่ขอมติที่ประชุมครั้งนี้ไม่เกินหุ้นละ 3.10 บาท สำหรับราคาสุดท้ายต้องพิจารณาอีกครั้ง</li> <li>- บริษัทฯ แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้เซ็นดส์สัญญาเงินกู้ดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว</li> </ul>
<p>นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น</p>	<p>:</p> <p>ขอสอบถาม IFA ว่าทำไมรับซื้อหุ้น MK ที่ราคาไม่เกิน 3.10 บาท แต่ประเมินราคานั้น MK ให้อายุประมาณ 7.24 -9.28 บาท เหมาะสมอย่างไร ควรจะซื้อที่ราคาสูงกว่านี้หรือไม่</p>
<p>นายพงศ์ภัค สุทธิพงศ์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาประเมิน คือ ราคายุติธรรมที่ IFA ประเมิน ส่วนราคาตลาด คือ ราคาที่ผู้จะซื้อจะขายพอใจที่จะซื้อขาย คนละราคา จะเห็นได้ว่าราคาที่ IFA ไม่ต้องทำอะไรเลย คือราคาตามบัญชี ซึ่งเท่ากับ 6.24 บาท แปลได้ว่า ราคาตามบัญชีของ MK สูงกว่าราคาที่ซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> <li>- อย่างไรก็ตาม ราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> </ul>



		<p>ส่วนใหญ่อัปเดตต่ำกว่าราคาตามบัญชี เนื่องจากราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีเรื่องของความรู้สึก ความต้องการ และความเสถียรของแต่ละคนไม่เท่ากัน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาที่ IFA ทำเป็นราคาประเมินเป็นราคาตามบัญชี ที่มีการปรับปรุงรายการ (Adjusted Book Value Approach) เช่น ราคาที่ดิน ราคาทรัพย์สินที่ขายเข้ากองทรัสต์ฯ เป็นต้น</li> <li>- สำหรับวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นการประเมินที่ conservative ที่สุด เนื่องจากพิจารณาจาก project ต่าง ๆ ที่ดำเนินการอยู่ ซึ่งราคานี้เป็นราคาประเมิน มิใช่ราคาตลาด</li> </ul>
นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น	:	การลงบัญชีจะเป็นอย่างไร กรณีถือหุ้น MK ทำให้ถือเกิน 25% กับถือไม่เกิน 25 %
นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการ	:	หากวันสุดท้ายของการรับเสนอซื้อทำให้สัดส่วนการถือหุ้น MK เกิน 25% แต่ไม่ถึง 50 % จะลงบัญชีอีกแบบหนึ่ง แต่ถ้าหากถือเกิน 50 % จะต้องทำงบการเงินรวม
นายวราห์ สุจริตกุล กรรมการ	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การถือหุ้นราคาถูกจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และได้ประเมินสถานการณ์แล้วว่าควรดำเนินการในช่วงที่เหตุการณ์ไม่ค่อยดี ราคานี้ไม่แพง เพราะไม่ต้องการเงินเยอะ ด้วยประสงค์แค่จะได้ถือหุ้นข้าม 25% เท่านั้น เพื่อเป็น strategic defense เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นกลุ่มอื่นซื้อเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ อย่างชัดเจน</li> <li>- นอกจากนี้ ได้ประเมินว่าทำไมผู้ถือหุ้น MK จึงไม่ขายราคา IFA ประเมินซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดหลักทรัพย์ฯ จะเห็นว่าไม่สามารถขายได้ หรือหากขายได้ราคาก็จะลดลงอย่างมาก ดังนั้น การดำเนินการครั้งนี้ จึงเป็นทางเลือกสำหรับผู้ถือหุ้น MK ที่ต้องการขาย (exit) ช่องทางหนึ่ง</li> </ul>
นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น	:	การบันทึกบัญชีทำอย่างไร เนื่องจากถือหุ้นมา 18.8% ราคานี้ละ 6 บาท บันทึกด้วยค่ามาตลอด เพราะปัจจุบันราคานี้ละ 3 บาท
นางสิริพรรณ สีวานันท์ หัวหน้าฝ่ายบัญชี	:	การบันทึกบัญชีโดยวิธีรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจาก MK ไม่มีการบันทึกการด้อยค่า
นายศิริวัฒน์ วรเวทภูมิคุณ ผู้ถือหุ้น	:	ขอเสนอให้ใช้สิทธิประธาน ขอให้ลงมติ เนื่องจากเปิดให้ซักถามมาเป็นระยะเวลานาน และคณะกรรมการได้ตอบคำถามชัดเจนแล้ว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม เลขานุการที่ประชุมขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ นายวรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์ หรือบุคคลที่ นายวรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์ มอบหมาย ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น ซึ่งมติวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

**มติ** ที่ประชุม **อนุมัติ** การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ นายวรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์ หรือบุคคลที่ นายวรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์ มอบหมาย ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น ดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่มา ประชุมและใช้สิทธิออกเสียง
1. เห็นด้วย	217,480,332	99.9995
2. ไม่เห็นด้วย	1,138	0.0005
3. งดออกเสียง	0	0.0000
4. บัตรีเสียง	0	0.0000

หมายเหตุ: วาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นอีก จำนวน 30,901 หุ้น

### วาระที่ 3 พิจารณารับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

กรรมการผู้จัดการชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราประมาณร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี หรือตามความเหมาะสมหากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 115 และตามข้อบังคับของบริษัท คณะกรรมการอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราว เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นได้ และเมื่อได้จ่ายปันผลแล้วกำหนดให้บริษัทรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมคราวต่อไป

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 30 มิถุนายน 2563 และกำไรสะสม ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.15 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 51.88 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 14 ตุลาคม 2563

จากนั้น กรรมการผู้จัดการ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการสอบถามหรือแนะนำใด ๆ หรือไม่

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหุ้น	:	กำไรส่วนหนึ่งที่จ่ายจากกำไรสะสม จ่ายในอัตราภาษีที่ไปขอคืนได้เท่าไร
นางสิริพรรณ ลีวานันท์ หัวหน้าฝ่ายบัญชี	:	จ่ายจากกำไรสุทธิที่ไม่ได้เสียภาษี เนื่องจากบริษัท มีผลขาดทุนสะสม เป็นรายได้ที่ไม่เสียภาษี
เลขานุการที่ประชุมอ่านคำถามจาก นายวินัย รุ่งทิวาสวรรณ ผู้ถือหุ้น	:	การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล เป็นการจ่ายชดเชยเมื่อช่วงต้นปีที่ยกเลิกไป ใช่หรือไม่
คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการ	:	สถานการณ์ที่ผ่านมาทำให้บริษัท ชะลอการจ่ายปันผล ซึ่งการจ่ายดังกล่าวถือว่าเป็นผลการดำเนินงานปีที่แล้ว สำหรับการจ่ายปันผลสำหรับปี 2563 จะพิจารณาอีกครั้ง อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงต้องการใช้เงินทำ Tender Offer ก่อน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม เลขานุการที่ประชุมชี้แจงว่าวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ ไม่ต้องลงคะแนนเสียง โหวต และขอสรุปว่าที่ประชุมนี้รับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลตามที่เสนอ

#### วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

กรรมการผู้จัดการได้สอบถามผู้ถือหุ้นว่า มีเรื่องอื่น ๆ ที่จะเสนอต่อที่ประชุมพิจารณาหรือไม่ ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระเพื่อพิจารณาเรื่องอื่น ๆ

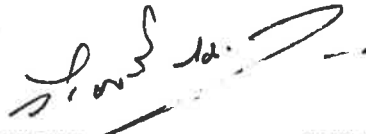
อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นขอสอบถามเพิ่มเติมในวาระที่ผ่านมา ดังนี้

ผู้ถือหุ้น/ผู้รับมอบฉันทะ	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การเข้าซื้อหน่วยลงทุนกองทรัสต์ฯ จากเดิมที่ระบุไว้ประมาณ 200 กว่าล้านบาท แต่จากที่เห็นในรายงานมีการลงทุนถึงกว่า 560 ล้านบาท เพราะเหตุใด</li> <li>- Neo จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อใด</li> </ul>
คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ กรรมการผู้จัดการ	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การเข้าลงทุนในกองทรัสต์ฯ มากขึ้น ถือเป็นการบริหารเงิน นอกจากนี้ บริษัทฯ และ MK มีข้อตกลงที่จะต้องเข้าถือหุ้นหน่วยกองทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่า 20%</li> <li>- Neo มีการแปลงสภาพหนี้เป็นหุ้นแล้ว โดยบริษัทฯ ถือประมาณ 13% และคาดว่าจะเข้าตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้นปีหน้า</li> </ul>



ประธานที่ประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพิ่มเติมอีกหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานที่ประชุมจึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลามาร่วมประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้และสนใจซักถามเรื่องต่าง ๆ และได้กล่าวปิดประชุม

ปิดประชุมเวลา 16.10 น.

  
ลงลายมือชื่อ.....ประธานที่ประชุม  
(ดร. วีรพงษ์ รามางกูร)

  
ลงลายมือชื่อ.....ผู้บันทึกการประชุม  
(นางสาววิภา นิลโสภณ)