

รายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น

ประจำปี 2561

บริษัท พรีบิลท์ จำกัด (มหาชน)

วันที่ 26 เมษายน 2561

ณ ห้องจูปิเตอร์ 11-13 อาคารชาเลนเจอร์

ออมแพค เมืองทองธานี

รายชื่อกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1	นายศิริชัย	สมบัติศิริ	ประธานกรรมการ
2	นายวิโรจน์	เจริญตรา	รองประธานกรรมการและกรรมการผู้ดูแลการ
3	นายศราวุฒิ	บุญยรัตน์	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
4	รศ. ดร. ชนิต	ธงทอง	กรรมการตรวจสอบ
5	นายประسنศ์	ประภัสสราทิตย์	กรรมการตรวจสอบ
6	นพ. สิทธิพร	ศรีนวลนัด	กรรมการ
7	นายสุเทพ	ธาระวัสด	กรรมการ
8	พลตำรวจตรีจตุรงค์ ภูมิรินทร์		กรรมการ
9	นายณัฐ	วงศ์ลดารามก	กรรมการ เอก鞍หุ่นการบริษัท และ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

ซึ่งสัดส่วนของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม เท่ากับ 100% ของกรรมการทั้งหมด

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1	นายวิโรจน์	สัจจธรรมนุกูล	ผู้สอบบัญชี จาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2	นางสาวพัณณ์ชิตา นันทเกียรติกิรติ		ทนายความอิสระ ซึ่งเข้ามาเป็นผู้สังเกตการณ์การ ลงคะแนนและการนับคะแนน
3	นางสาวเมธารี	กาลพฤกษ์	ทำหน้าที่พิธีกรในที่ประชุม

เปิดประชุม เวลา 14.04 น.

คุณเมธารี กาลพฤกษ์พิธีกร ในที่ประชุม กล่าวแนะนำกรรมการ ผู้สอบบัญชีนักกฎหมายอิสระซึ่งมาทำหน้าที่ผู้
สังเกตการณ์การลงคะแนนและการนับคะแนน ผู้เกี่ยวข้อง และเจ้าหน้าที่จากบริษัท ไอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่ง
เป็นคนกลางและไม่มีความเกี่ยวโยงกับบริษัท ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการลงคะแนนและนับคะแนน ต่อที่ประชุม

คุณนายศิริชัยสมบัติศิริ ประธานกรรมการ กล่าวเปิดประชุม และมอบหมายให้คุณเมธารี ซึ่งทำหน้าที่พิธีกร ในการ
ประชุมแจ้งองค์ประชุม รายละเอียดวิธีการดำเนินการประชุมและวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมรับทราบ
คุณเมธารี 宣告ต่อที่ประชุมว่า ณ เวลาที่ มีผู้ถือหุ้นที่มาประชุมตามรายละเอียดดังนี้

PRE-BUILT PUBLIC COMPANY LIMITED

503 Muang Thong Thanee 3, Bond Street Road, Bangpood, Pakkred, Nonthaburi 11120
Tel +66 (2) 960 1380 - 9 Fax +66 (2) 960 1390
www.prebuilt.co.th

- มาประชุมตัวย陀นเอง 41 ราย รวมจำนวนหุ้น 83,423,929 หุ้น
- รับมอบฉันทะมาประชุม 422 ราย รวมจำนวนหุ้น 54,091,047 หุ้น
- รวมผู้ถือหุ้นมาประชุม 463 ราย รวมจำนวน 137,514,976 หุ้น

จากจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด 308,676,462 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.5499% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ครอบคลุม
ประชุมตามข้อบังคับบริษัท

สำหรับการลงมติในแต่ละวาระจะดำเนินการ ไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และตามที่กฎหมายกำหนด คือ

- หลังจบการพิจารณาในแต่ละวาระประธานฯ จะขอให้ที่ประชุมลงคะแนนเสียง ซึ่งจะใช้หลักการลงคะแนน 1 หุ้นต่อ 1 เสียง (One share One vote) โดยประธานฯ จะแจ้งให้ผู้ที่ไม่เห็นด้วย หรือคงออกเสียงให้ยกมือ
- เจ้าหน้าที่จะเก็บบัตรลงคะแนนของผู้ที่ไม่เห็นด้วย หรือคงออกเสียง นำหักจากคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในวาระนั้น ผลที่ได้ถือเป็นคะแนนที่เห็นด้วย
- หลังจากนับคะแนนแล้วเลขานุการในที่ประชุมจะแจ้งผลคะแนนต่อที่ประชุม
- สำหรับบัตรลงคะแนนในส่วนที่เห็นด้วยขอให้ส่งคืนเจ้าหน้าที่หลังจากการประชุม
- สำหรับผู้ถือหุ้นที่ได้ออกเสียงลงคะแนนมาในใบมอบฉันทะแล้ว ไม่ต้องยกมือออกเสียงลงคะแนนอีก เพราะจะเป็นการนับซ้ำ ขอเป็นแนวทางผู้ถือหุ้นที่ยังไม่ได้ลงคะแนนมาเท่านั้น ที่จะลงคะแนนในห้องประชุม
- ในวาระที่ ๑ ไป จะใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมเป็นเกณฑ์ตัดสิน ผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีสิทธิออกเสียงได้ตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่
- สำหรับวาระพิเศษต่างๆ ที่อาจจะมีเกณฑ์การนับคะแนนต่างกันไป จะแจ้งให้ทราบก่อนลงคะแนน อาทิ เช่น วาระที่ เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันจะมีผู้ถือหุ้นบางท่านที่จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือในบางวาระ จะต้องมีคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เป็นต้น
- ในแต่ละวาระคะแนนรวมอาจแตกต่างกันไป เนื่องจากผู้ถือหุ้นที่อาจทยอยมาเข้าร่วมประชุม คะแนนรวมที่ประกาศในแต่ละวาระจะเป็นคะแนนเสียงจริงของผู้ถือหุ้นที่มาออกเสียงทันในวาระนั้น
- เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของ กลต. ในเรื่องของ Good Governance ขอให้ผู้ถือหุ้น หรือตัวแทน ที่ประسังค์จะแสดงความคิดเห็น หรือจะซักถาม หรือจะคัดค้าน ในประเด็นต่างๆ แสดงตัวต่อที่ประชุมโดยยกมือขึ้นขออนุญาตจากประธานฯ แล้วแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นรายใด

เมื่อได้ทราบวิธีการออกเสียงลงคะแนนแล้ว จึงเริ่มเข้าสู่ระหว่างวาระ โดยคุณศรีชัย สมบัติศิริ ประธานกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการประชุม

วาระที่ 1

พิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ประจำปี พ.ศ. 2560 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อ วันที่

27 เมษายน พ.ศ. 2560

PRE-BUILT PUBLIC COMPANY LIMITED

503 Muang Thong Thanee 3, Bond Street Road, Bangpood, Pakkred, Nonthaburi 11120
Tel +66 (2) 960 1380 - 9 Fax +66 (2) 960 1390

www.prebuilt.co.th

คุณศิริชัย ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าว ซึ่งได้แจกไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณศิริชัย ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณศิริชัย จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

ผลของมติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบรองรับรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2560 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560

โดยมีผู้เห็นด้วย	145,315,202	เสียง
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง
งดออกเสียง	0	เสียง
บัตรเสีย	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	145,315,202	เสียง

وارะที่ 2

พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2560

คุณวิโรจน์ฯ 宣告ว่า ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 4,499 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก 3,425 ล้านบาทในปี 2559 เป็นจำนวน 1,074 ล้านบาท โดยเพิ่มจากส่วนงานรับเหมา ก่อสร้าง 974 ล้านบาท และ งานน้ำยังสุด ก่อสร้าง 99 ล้านบาทและมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 289 ล้านบาท ส่วนผลให้ในปี 2560 ที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ 704 ล้านบาท เทียบกับ 788 ล้านบาทในปี 2559

สำหรับงบการเงินเฉพาะ ธุรกิจรับเหมา ก่อสร้างมีรายได้ในปี 2560 เป็นเงิน 4,091 ล้านบาท เทียบกับ 3,557 ล้านบาทในปี 2559 และมีกำไรสุทธิ 1,129 ล้านบาท ในปี 2560 เทียบกับ 1,18 ล้านบาท ในปี 2559

ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุ ก่อสร้าง มีรายได้ในปี 2560 เป็นเงิน 531 ล้านบาท เทียบกับ 401 ล้านบาท ในปี 2559 และมีกำไรสุทธิ 14 ล้านบาท ในปี 2560 เทียบกับ 3 ล้านบาท ในปี 2559

สำหรับแผนงานในอนาคต จะขอแจ้งให้ทุกท่านทราบในช่วงท้ายของการประชุม

คุณศิริชัย ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณศิริชัย จึงขอให้พิจารณาในวาระถัดไป

وارะที่ 3

พิจารณาและอนุมัติงบคุณและบัญชีกำไรขาดทุน สำหรับปีถึงสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560

PRE-BUILT PUBLIC COMPANY LIMITED

503 Muang Thong Thanee 3, Bond Street Road, Bangpood, Pakkred, Nonthaburi 11120

Tel +66 (2) 960 1380 - 9 Fax +66 (2) 960 1390

www.prebuilt.co.th

คุณวิโรจน์ฯ 宣告ว่าได้แต่งผลกระทบดำเนินงานในปี 2560 ให้ที่ประชุมได้รับทราบแล้วในวาระก่อน จึงเปิด
โอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณศิริชัยฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

<u>ผลของมติ</u>	ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบอนุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560	
โดยมีผู้เห็นด้วย	153,020,907	เสียง
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง
งดออกเสียง	5,800	เสียง
บัตรเสีย	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	153,026,707	เสียง

วาระที่ 4 พิจารณาและอนุมัติจ่ายเงินปันผล ประจำปี พ.ศ. 2560

คุณศิริชัย 宣告ต่อที่ประชุมบริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2560 จำนวน 1,128.71 ล้านบาทหรือคิดเป็นกำไร 3.657 บาท/หุ้น (เทียบกับกำไรในปี 2559 เป็นเงิน 517.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร 1.677 บาท/หุ้น) และมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ ของงบการเงินเฉพาะกิจการ (หรืองบเดียว) คณะกรรมการเห็นสมควรเสนอจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการ ปี 2560 เป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 1.80 บาทต่อหุ้น หรือร้อยละ 49.22 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ของบริษัทฯ โดยเงินปันผลทั้งหมดจะถูกหักภาษีเงินได้ หาก ณ ที่จ่าย ตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และเนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2560 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2560 เป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท หรือคิดเป็นเงินจำนวนประมาณ 308.68 ล้านบาท จึงยังคงต้องจ่ายสำหรับงวด 6 เดือนหลัง ของปี 2560 อีก ในอัตราหุ้นละ 0.80 บาท คิดหรือเป็นจำนวนไม่เกิน 246,941,170 บาท

โดยเงินปันผลทั้งหมดจะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และกำหนดจ่ายปันผลในวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

คุณศิริชัยฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณศิริชัยจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณศิริชัยจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

ผลของมติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบอนุมัติจ่ายเงินปันผล ประจำปี พ.ศ. 2560

โดยมีผู้เห็นด้วย	153,178,507	เสียง
------------------	-------------	-------

ไม่เห็นด้วย	0	เสียง
งดออกเสียง	0	เสียง
บัตรเสีย	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	153,178,507	เสียง

วาระที่ 5

พิจารณาและอนุมัติออกและเสนอขายหุ้นกู้

คุณศรีชัย ขอให้คุณวิโรจน์ แผลงต่อที่ประชุมว่าทางบริษัทฯ มีความประสงค์จะออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว เพื่อเป็นการระดมเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการขยายการลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชนิด	: หุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ ซึ่งอาจมีประกอบกันหรือไม่มีประกอบกัน อาจมีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
สกุลเงิน	: เงินบาท และ/หรือเงินสกุลอื่น
มูลค่ารวมหุ้นกู้	: วงเงินไม่เกิน 500,000,000 บาทหรือ เงินสกุลต่างประเทศอื่น ในจำนวนที่เท่ากัน
อัตราดอกเบี้ย	: ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและสภาพตลาดในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้นๆ
อายุ	: ไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันออกหุ้นกู้
วิธีการจัดสรรงาน	: เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือให้แก่นักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ทั้งในประเทศไทย และ/หรือในต่างประเทศ ในครั้งเดียวหรือหลายครั้ง และ/หรือเป็นโครงการ และ/หรือ ในลักษณะหมุนเวียน (revolving) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาที่ออกหุ้นกู้ในขณะนั้น
การชำระคืนเงินต้น	: กำหนดໄ่ถอนขื่นอยู่กับสภาพะตลาด ณ ขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้
การໄ่ถอนก่อนครบอายุ	: ผู้ถือหุ้นกู้อาจมีสิทธิหรือไม่มีสิทธิขอให้บริษัทໄ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และบริษัทอาจมีหรือไม่มีสิทธิໄ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่จะออกในแต่ละคราว

การขึ้นทะเบียนตราสารหนี้: บริษัทอาจขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และ/หรือ ศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้อื่นใด

ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และ/หรือกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้พิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่นๆ ในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เช่น ประเภทหุ้นกู้ จำนวนหุ้นกู้ที่จะออกในแต่ละคราว อายุ วิธีการเสนอขาย มูลค่าที่ตราไว้ วัตถุประสงค์การนำเงินที่ได้รับไป

ใช้ ราคาขายต่อห้นวย อัตราดอกเบี้ย และ วิธีการชำระดอกเบี้ย เป็นต้น ตลอดจนการแต่งตั้งตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ การจดทะเบียนในตลาดรองใดๆ การขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ การเข้าเจรจาตกลง ลงนามในเอกสาร และสัญญาที่เกี่ยวข้อง การขออนุญาต ติดต่อ ให้ข้อมูล การยื่นเอกสารหลักฐานกับหน่วยงานต่างๆ และมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้

คุณศิริชัย ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

คุณปัณ โภน สุทธิวิริยะ ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง ขอให้คณะกรรมการชี้แจงว่าหุ้นกู้นี้จะนำไปใช้ด้านใด มีความจำเป็นเพียงใด และถ้าออกหุ้นกู้ทั้งหมด ความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ interest coverage ของบริษัทจะอยู่ที่เท่าไหร่

คุณศิริชัย ตอบหมายให้คุณณู ซึ่งเป็นกรรมการและ CFO ของบริษัทชี้แจงเหตุผล คุณณูชี้แจงว่า ปัจจุบันบริษัทดำเนินธุรกิจโดยมิได้กู้ยืมจากธนาคารเดียว ขณะนี้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยเงินทุนของตัวเอง เพียงอย่างเดียวเท่านั้น ซึ่งถือว่าไม่ค่อยมีความเหมาะสมเท่าไหร่นักในแง่ capital structure โดยวัตถุประสงค์ที่ออกหุ้นกู้เพื่อนำไปลงทุนเพิ่มเติมจากเดิม นอกจากนี้ต้นทุนดอกเบี้ยหุ้นกู้จะถูกกว่ากู้ธนาคาร โดยขณะนี้ บริษัทได้ credit rating จาก ทริสเรทติ้งที่ BBB stable ซึ่งจะสามารถกู้ยืมเงินได้ต้นทุนต่ำกว่าการกู้จากธนาคาร จึงขอเปิดวงเงินกู้ไว้เพื่อนำไปขยายการลงทุน ปัจจุบัน debt to equity ของบริษัทฯ เท่ากับ 0 การออกหุ้นกู้ 500 ล้านบาท จะทำให้อัตราร่วง debt to equity เพิ่มขึ้นแค่ 0.2 ซึ่งบริษัทมีความสามารถในการชำระหนี้แน่นอน

คุณปัณ โภน ผู้ถือหุ้นเห็นว่า วงเงินที่ขอไม่สูง และจุดเด่นของบริษัทคือไม่มีหนี้สิน และถ้าไม่มีหนี้สิน เรื่อยๆ ผู้ถือหุ้นยังคง โดยเห็นว่าผลตอบแทนของบริษัทค่อนข้างดี ถ้าบริษัทจะนำเงินไปลงทุนในบริษัทอื่น น่าจะลงทุนในบริษัทตัวเองจะดีกว่า

คุณศิริชัย ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การขอวงเงินนี้ เป็นการเตรียมพร้อมให้บริษัทมีสภาพคล่อง จะใช้หรือไม่ อยู่ที่ความจำเป็นของบริษัท เพราะอนาคตหากต้องการออกหุ้นกู้ ต้องมาทำการขออนุมัติผู้ถือหุ้น อาจจะไม่ทัน การ ปัจจุบันสภาพคล่องของบริษัทมีสูงมาก ไม่มีหนี้ การตอบแทนผู้ถือหุ้น ถ้ามีเงินกู้บ้าง สามารถขยายธุรกิจ ได้เพื่อสร้างผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ให้สูงขึ้น เพื่อการลงทุนต้อง ได้รับผลตอบแทนมากกว่าเงินกู้ที่กู้มาอยู่แล้ว ขั้นนี้เป็นการขอรับวงเงินกู้ไว้ ถ้าจะใช้จริงคณะกรรมการจะมาร่วมพิจารณา โดยในช่วงท้ายคุณวิโรจน์ จะอธิบายเรื่องการลงทุนในอนาคต และแนวโน้ม โดยปกติธุรกิจของพรีบิลท์ เป็นรับเหมา ก่อสร้าง ไม่จำเป็นต้องกู้แต่ถ้าจะลงทุนทำธุรกิจด้านอื่น เราอาจจะใช้หุ้นกู้ และสามารถเลือกอัตราดอกเบี้ยได้ว่าธนาคาร ถูกกว่าหรือหุ้นกู้ถูกกว่า และผลพลอยได้จากการขอหุ้นกู้คือ จะทำให้ขอของพรีบิลท์ เป็นที่รู้จัก และจะเก็บหนุนต่อการทำธุรกิจด้านอื่น เพราะเห็นว่าบริษัทมีเครดิตดี

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม คุณศิริชัย จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

ผลของมติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบออกและเสนอขายหุ้นกู้

โดยมีผู้เห็นด้วย	153,178,507	เสียง
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง

งดออกเสียง	0	เตียง
บัตรเสีย	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	153,178,507	เสียง

วาระที่ 6

พิจารณาการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

คุณศิริชัยเดลงต่อที่ประชุมว่า ตามข้อบังคับของบริษัท กรรมการที่จะต้องออกตามวาระในปีนี้ คือ

- คุณศราวุธ บุญยรัตน์
- รศ.ดร.ธนิต คงทอง
- พลตำรวจตรีจตุรงค์ ภูมิรินทร์

เพื่อเปิดโอกาสให้อภิปรายกันได้เพิ่มที่ กรรมการทั้ง 3 ท่าน จะขออนุญาตออกจากที่ประชุม

กรรมการทั้ง 3 ท่าน ออกจากห้องประชุม

คุณศิริชัย แจ้งว่ากรรมการทั้ง 3 ท่าน เป็นกรรมการอิสระทั้งหมด โดยคุณศราวุธ และรศ.ดร.ธนิต ทั้ง 2 ท่าน เป็นกรรมการตรวจสอบ

ทั้ง 3 ท่าน และมีคุณสมบัติครบถ้วนในการเป็นกรรมการตามบัญญัติในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการ โดยการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีความเห็นว่า
เห็นสมควรพิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่านกลับเข้าเป็นกรรมการของบริษัท อีกวาระหนึ่ง โดยให้ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชั่วคราว

สำหรับรายละเอียดของกรรมการทั้ง 3 ท่านนี้ บริษัทฯ ได้แนบประวัติย่อ วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ จำนวนครั้งการเข้าร่วมประชุม และประสบการณ์การทำงานของแต่ละท่านให้กับผู้ถือหุ้นทุกท่าน ได้ทราบแล้ว ในหนังสือเชิญประชุม

คุณศิริชัย ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น
ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณศิริชัย จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

คุณมราว พิชิกร ได้แจ้งต่อผู้ถือหุ้นว่า ขอให้ลงมติในใบลงคะแนนที่ได้แจกให้ก่อนเข้าประชุม ซึ่งได้แยกการลงมติไว้สำหรับกรรมการแต่ละท่าน

เมื่อลงมติแล้ว เนพาระผู้ที่ คัดค้าน หรืองดออกเสียง ในการเลือกกรรมการท่านใดท่านหนึ่ง หรือกรรมการทุกท่าน ให้ยกมือ เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้ไปบรรยายในลงคะแนน สำหรับผู้ที่เห็นด้วย ให้เก็บใบลงคะแนนไว้ส่งคืนเจ้าหน้าที่ตอนเดิมประชุม

โดยในการลงคะแนน จะงานคะแนนแยกรายคน

ผลของมติ

1.) ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบ เลือกคุณศรัณย์ บุญยรัตน์กลับเข้าเป็นกรรมการต่ออีก周期หนึ่ง

โดยมีผู้เห็นด้วย	152,460,907	เสียง
ไม่เห็นด้วย	728,600	เสียง
งดออกเสียง	0	เสียง
บัตรเสีย	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	153,189,507	เสียง

2.) ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบ เลือกรศ.ดร.ธนิต คงทองกลับเข้าเป็นกรรมการต่ออีก周期หนึ่ง

โดยมีผู้เห็นด้วย	152,460,907	เสียง
ไม่เห็นด้วย	728,600	เสียง
งดออกเสียง	0	เสียง
บัตรเสีย	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	153,189,507	เสียง

3.) ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบ เลือกพลตำรวจตรีจตุรงค์ ภูมินทร์กลับเข้าเป็นกรรมการต่ออีก周期หนึ่ง

โดยมีผู้เห็นด้วย	152,460,907	เสียง
ไม่เห็นด้วย	728,600	เสียง
งดออกเสียง	0	เสียง
บัตรเสีย	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	153,189,507	เสียง

เชิญกรรมการทั้ง 3 ท่านกลับเข้าห้องประชุม

วาระที่ 6

พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2561 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คุณศริษฐ์ แคลงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ เห็นสมควรพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบริษัทสอบบัญชี ดี.ไอ.โอ.เอ. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดย น.ส. สมจินتنا พลหริษรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599 (ยังไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ) และ/หรือนายนพ ฤกษ์ พิษณุวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 (ยังไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ)

PRE-BUILT PUBLIC COMPANY LIMITED

503 Muang Thong Thanee 3, Bond Street Road, Bangpood, Pakkred, Nonthaburi 11120

Tel +66 (2) 960 1380 - 9 Fax +66 (2) 960 1390

www.prebuilt.co.th

และ/หรือนางสาวสุภากรณ์ มั่งจิตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8125 (ยังไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ) เป็นผู้สอบบัญชีปี 2561 โดยมีค่าตอบแทน 1,270,000 บาท ต่อปี (ปี 2560 จำนวน 1,210,000 บาท) (ค่าตอบแทนปี 2553-2556 ปีละ 940,000 บาท และปี 2557 จำนวน 970,000 บาท ปี 2558 จำนวน 1,070,000 บาท ปี 2559 จำนวน 1,100,000 บาทและปี 2560 จำนวน 1,210,000 บาท)

โดยผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ท่าน ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทย่อย/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ

ในการณ์ที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวเข้าร่วมด้านไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้บริษัทสอบบัญชี ดี.ไอ.โอ.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัทฯ ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

นอกจากนี้ สำนักงานสอบบัญชี ดี.ไอ.โอ ยังเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในเครือของบริษัทฯ โดยมีค่าตอบแทน เป็นเงิน 880,000 บาท (ในปี 2560 เป็นเงิน 1,420,000 บาท)

คุณศิริชัย ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณศิริชัย จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

<u>ผลของมติ</u>	<u>ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2561 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี</u>	
โดยมีผู้เห็นด้วย	153,383,707	เสียง
ไม่เห็นด้วย	5,800	เสียง
งดออกเสียง	0	เสียง
บัตรเสียง	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	153,389,507	เสียง

วาระที่ 8

พิจารณาและอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คุณศิริชัย แจ้งว่า เห็นสมควรกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ของปี 2561 ตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ได้พิจารณากำหนดดังนี้

ประธานกรรมการ	เดือนละ 32,000 บาท
ปักก่อนเดือนละ 27,960 บาท	

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

เดือนละ 32,000 บาท

ปีก่อนเดือนละ 27,960 บาท

กรรมการตรวจสอบ

เดือนละ 30,000 บาท/คน

ปีก่อนเดือนละ 24,780 บาท/คน

กรรมการ

เดือนละ 21,000 บาท/คน

ปีก่อนเดือนละ 19,070 บาท/คน

คุณศิริชัย ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณศิริชัย จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

คุณแม่ราเวพิธิกรแจ้งว่า ในวาระนี้จะต้องมีผู้ถือหุ้นให้ความเห็นชอบไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วย

ผลของมติ

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ

โดยมีผู้เห็นด้วย	153,444,007	เสียง
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง
งดออกเสียง	0	เสียง
บัตรเสียง	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	153,444,007	เสียง

หลังจากลงคะแนนเสียงแล้ว มีผู้ถือหุ้นซื้อคุณเกียรติศักดิ์ไตรตรีงย์ทัศนา มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสงสัยในวาระที่ 8 ค่าตอบแทนกรรมการ ซึ่งเห็นว่ามีกรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้น ได้รับผลประโยชน์ในการขออนุมัติวาระนี้ดังนั้นกรรมการท่านนั้นควรดออกเสียง เนื่องจากเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียอยู่

คุณณัฐ CFO ของบริษัทชี้แจงว่าคุณวิโรจน์เป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นแต่ไม่ได้รับค่าตอบแทนกรรมการ เนื่องจากเป็นกรรมการที่เป็นลูกข้างบริษัทฯ จึงไม่ถือว่าหุ้นคุณวิโรจน์เป็นหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ต้องดออกเสียง

วาระที่ 9

พิจารณาและอนุมัติบันหนี้กรรมการ

คุณศริชัย แกลงว่า คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
เห็นสมควรขอจ่ายบ้านเงี้ยว กับกรรมการทุกท่าน ท่านละ 250,000 บาท โดยขอจ่ายพร้อมกับการจ่ายเงินปัน^{ผล} (ปีก่อนท่านละ 250,000 บาท)

คุณศริชัย ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณวิโรจน์ฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

คุณเมธาวี พิพิกร แจ้งว่าในวาระนี้มีกรรมการและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะรวม 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมกันเป็นจำนวน 81,265,363 หุ้น จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเนื่องจากถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันและในวาระนี้จะต้องมีผู้ถือหุ้นให้ความเห็นชอบไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย

ผลของมติ

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบอนุมัติบำเหน็จบาน់กรรมการ

โดยมีผู้เห็นด้วย	72,928,644	เสียง
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง
งดออกเสียง	0	เสียง
บัตรเสีย	0	เสียง
จากจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมทั้งสิ้น	72,928,644	เสียง

วาระที่ 9

อื่นๆ

ไม่มี

ที่ประชุมได้มีการพิจารณาวาระต่างๆ ครบถ้วนแล้ว คุณศริชัย ได้แจ้งเพิ่มเติมเนื้อหาในปี พ.ศ. 2559 ทางบริษัทได้มีการดำเนินการในด้าน Anti-Corruption โดยมีได้ประกาศเจตนารมณ์ร่วมต่อต้านการทุจริตในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชน ไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) ใน และทางบริษัท ได้ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ (Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC) และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติมหรือเสนอเรื่องอื่นเพิ่มพิจารณาคุณศริชัยจึงเชิญให้คุณวิโรจน์ อธิบายแผนงานในอนาคต

คุณวิโรจน์อธิบาย โน๊ಡของกลุ่มบริษัท หลังจากขายเงินลงทุนในบิลท์ แลนด์ ออกไปแล้ว บมจ พรีบิลท์ จะมีเหลืออยู่ 2 ธุรกิจ คือ 1.พิชิเอ็ม ที่ขายวัสดุก่อสร้าง เสาเข็ม และแผ่นพื้น 2.พรีบิลท์ โฮลดิ้ง ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น ซึ่งในปัจจุบันมีบริษัทที่ร่วมลงทุนด้วยดังนี้

- อีส แอน อาร์ ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท ซึ่ง พรีบิลท์ โอลดิ้ง ถือหุ้น 100% ปัจจุบันมีที่ดินบริเวณสุขุมวิท 26 แล้วเพื่อทำคอนโดมิเนียม low rise (Backlog : รายได้ประมาณ 800 ล้านบาท จะเริ่มรับรู้ในปี 2020)

- พีแอนด์พี แอดเซชั่น กรุ๊ป เป็นบริษัท Joint Venture ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มี โครงการใกล้กับโรงพยาบาล โย และสถานีรถไฟฟ้าสถานที่เสนอขาย โดยพรีบิลท์ โอลดิ้ง ถือหุ้น ในสัดส่วน 49% และ กลุ่มพรีเมี่ยมเพลสถือหุ้นในสัดส่วน 51% ปัจจุบันมียอดขายเกือบ 90% โครงการนี้ได้รับ EIA Approved แล้ว กำลังจะเริ่มก่อสร้าง (Backlog : รายได้ประมาณ 1,200 ล้านบาท จะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2019 และ 300 ล้านบาท ในปี 2020 ตามสัดส่วนการลงทุน 49%)

- พรีเมี่ยม เพลส ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นบริษัท Joint Venture ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการทาวน์豪ม โดยพรีบิลท์ โอลดิ้ง ถือหุ้น 40% อยู่บริเวณ ถนนพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์ สมโภช ซึ่งเป็นถนนตัดใหม่ (โครงการคาดว่าจะมีรายได้ประมาณ 600 ล้านบาท จะเริ่มรับรู้รายได้ ในปี 2019)

- New Project ซึ่งบริษัทจะร่วมทุนกับบริษัทญี่ปุ่นเป็นProject ค่อน โอมิเนียม Low rise 2 ตึก อยู่ใจกลางเมือง CBD โดย พรีบิลท์ โอลดิ้ง ถือหุ้นในสัดส่วน 49% และ กลุ่ม Shinwa จะถือหุ้นในสัดส่วน 51% (โครงการคาดว่าจะมีรายได้ประมาณ 2,500 ล้านบาท จะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2020)

คุณวิโรจน์ อธิบายเพิ่มเติมในส่วนของรายได้ในแต่ละปี

รายได้ในส่วนของธุรกิจก่อสร้าง ปี 2015 มีรายได้ 3,532 ล้านบาท ปี 2016 มีรายได้ 3,117 ล้านบาท และปี 2017 มีรายได้ 4,091 ล้านบาท กำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 12-14 (Backlog : รายได้ประมาณ 7,725 ล้านบาท ซึ่งรับรู้รายได้ในปี 2018 และ 2019)

รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง PCM ปี 2015 มีรายได้ 366 ล้านบาท ปี 2016 มีรายได้ 309 ล้านบาท และปี 2017 มีรายได้ 408 ล้านบาท กำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 17-25 ในปีที่มีการขาย GRC อัตรากำไรขั้นต้นจะสูงขึ้น เนื่องจากเป็นผลิตภัณฑ์ที่ใช้ฝีมือ และในปีที่มีการขายแผ่นพื้นเป็นจำนวนมาก อัตรากำไรขั้นต้นจะลดลง เพราะแผ่นพื้นเป็น Low technology ซึ่ง Benchmark อยู่ที่ร้อยละ 20

รวมรายได้ปี 2015 มีรายได้ 3,898 ล้านบาท ปี 2016 มีรายได้ 3,425 ล้านบาท และปี 2017 มีรายได้ 4,500 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการขายเงินลงทุนใน บริษัท บิลท์ แอนด์ จำกัด(มหาชน) จำนวน 289 ล้านบาท

กำไรสุทธิ ปี 2015 มีรายได้ 303 ล้านบาท ปี 2016 มีรายได้ 788 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจาก ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และปี 2017 มีรายได้ 704 ล้านบาท และกำไรจากการขาย เงินลงทุน

ROE ของบริษัทในปี 2015 มีอัตราร้อยละ 21.51 ปี 2016 มีอัตราร้อยละ 38.63 และในปี 2017 มีอัตรา ร้อยละ 33.06

รายได้ของทุกส่วนงาน ในปี 2015 มีรายได้ 3,898 ล้านบาท ปี 2016 มีรายได้ 3,425 ล้านบาทและปี 2017 มีรายได้ 4,499 ล้านบาท

ประมาณการรายได้ในปี 2018 รายได้ 4,450 ล้านบาท ปี 2019 มีรายได้ 5,060 ล้านบาทและปี 2020 มีรายได้ 6,560 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทจะเริ่มรับรู้รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของ margin ในปี 2015-2019 จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 13-15% และในปี 2020 กำไรจะอยู่ที่ประมาณ 17.6%

ทั้งนี้ในส่วนงานรับเหมา ก่อสร้าง คาดว่าจะมีรายได้ในปี 2018 ประมาณ 4,000 ล้านบาท 2019 ประมาณ 4,500 ล้านบาท และ 2020 ประมาณ 4,700 ล้านบาท เดิบโตปีละประมาณ 10%

และในส่วนงานขายสัมภาระ ก่อสร้างน้ำ คาดว่าจะมีรายได้ในปี 2018 ประมาณ 500 ล้านบาท 2019 ประมาณ 560 ล้านบาท และ 2020 ประมาณ 590 ล้านบาท

ในส่วนของพรีบล็อก โอลดิ้ง จะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2020 ประมาณ 1,270 ล้านบาท

ผู้บริหารได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม

คุณอาภาพร รติyanuวัฒน์ ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าทำไ้ม ROE ปี 2016 ที่ทางผู้บริหารอธิบายในที่ประชุมคือร้อยละ 38 แต่ใน Website : www.set.or.th แสดง ROE ในอัตราร้อยละ 45.70 และทำไ้มในปี 2017 มีอัตรา ROE ต่ำกว่าปี 2016

คุณณฐ อธิบายว่า ใน website เป็นค่าเฉลี่ย และ ROE ในปี 2017 ต่ำกว่าปี 2016 นั้น เนื่องจาก ในปี 2016 บริษัท มีการโอนและรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างสูง แต่ในปี 2017 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพียง 5 เดือนแรกของปี เนื่องจากได้ขายเงินลงทุนในช่วงเดือนพฤษภาคม และได้รับกำไรจากการขาย เงินลงทุน ทำให้ในปี 2017 ROE ลดลงมาเหลือร้อย 33.06

คำถามเพิ่มเติมจากคุณอาภาพร รติyanuวัฒน์ ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง ในวาระที่ 8 พิจารณาและอนุมัติ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ผู้ถือหุ้นอย่างทราบว่า ทำไ้มค่าตอบแทนกรรมการที่เพิ่มขึ้น มีสัดส่วนไม่เท่ากัน ประธานกรรมการ กับประธานคณะกรรมการตรวจสอบ เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 กรรมการตรวจสอบ เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 กรรมการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และบริษัท มีหลักเกณฑ์อย่างไรในการพิจารณาค่าตอบแทนดังกล่าว

คุณณฐ ชี้แจงว่า โดยปกติคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะพิจารณาโดยใช้ข้อมูลจาก Research ที่ได้รับ ซึ่งพบว่าค่าเฉลี่ยของเนื้องานของประธานกรรมการ กับประธานกรรมการตรวจสอบ ในปัจจุบัน มีความ รับผิดชอบเพิ่มขึ้นจากเดิม ตามที่ทาง กสศ. กำหนด ทำให้อัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะเห็นได้จากค่าตอบแทนบัญชี และ ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำข้อมูลทางการเงินต่างๆ ที่เพิ่มสูงขึ้น ทางบริษัทจึงมองว่า ราคาจะกลับมาใช้ค่านเฉลี่ยที่ทาง กลุ่มอุตสาหกรรมใช้กัน จึงกำหนดเป็นลักษณะนี้

คุณปัณ โภส สุทธิริยะ ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า เมื่อปีสองปีก่อนบริษัทได้ขายบริษัทที่อยู่ บริษัท บล็อก แอนด์ จำกัด(มหาชน) โดยช่วงนั้นได้อธิบายว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถ้าต้องการเดิน โตราย่างยั่งยืน ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ต้องซื้อที่ดิน และบริษัทไม่มีกำลังพอจึงตัดสินใจขายบริษัทที่อยู่ ในปีนี้ บริษัทได้เงินจากการขายเงินลงทุน แล้วนำมารลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างทราบว่ารูปแบบที่ทำในตอนนี้ เหมือนกับคราวก่อน หรือมีอะไรต่างจากเดิม หรือมีอะไรที่ผู้บริหารคิดว่าดีกว่าเดิม

คุณวิโรจน์ ชี้แจงว่า การทำธุรกิจขึ้นอยู่กับจังหวะและเวลา ในจังหวะเวลานั้น การทำธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ใช่ทุนเบอะ อันนี้ถูกต้อง แต่ว่าปัจจุบันเมื่อเราได้ขายเงินลงทุนไปแล้ว และได้รับกำไรมาพอสมควร เมื่อบริษัทมีกำไรและสภาพคล่องที่ดีขึ้น ประจวบกับจังหวะของธุรกิจของสังหาริมทรัพย์เริ่มงอกลับมา ตอนนี้สภาพเศรษฐกิจดีขึ้นกว่า 2 ปีที่ผ่านมา เราเห็นโอกาสตรงนี้ เรายังคงทุนเพื่อสร้างผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น จึงสร้าง model ธุรกิจขึ้นมา แต่ไม่ใช่ทำเหมือนเดิม เราเริ่ม Joint Venture กับบริษัทอื่น ที่เรามองเห็นศักยภาพของบริษัทนั้นๆ โดยใช้เงินทุนจากบริษัท และผู้ร่วมทุน ซึ่งบริษัทน้ำศักยภาพในการก่อสร้างไป Support มีการกระจายการลงทุนไปในหลายรูปแบบ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง และ บริษัทคิดว่า Model ธุรกิจนี้จะทำให้ใช้เงินน้อยลงและบังสามารถลดภาระด้านความเสี่ยง ทั้งจากการลดต้นทุนให้ผู้ถือหุ้น ได้ดีขึ้น

คุณศรีชัย เสริมว่า เดินทิบบริษัทลงทุนโดย Focus ที่ Segment ตลาดคอนโดค่อนข้างล่าง ที่มีการแข่งขันค่อนข้างเยอะ ในครั้งใหม่บริษัท Focus แต่ละ Segment ในตลาดที่แตกต่างกัน เช่น โครงการบริเวณสุขุมวิท 26 ของอีสแอมาร์ ราคาขายต่ำกว่าราคาน์ที่ต้องการต่ำกว่าสองแสนบาท เป็นตลาดสำหรับคนที่มีเงินซึ่งอยู่ถัดจากสุขุมวิท และนิยมซื้อคอนโดโดยลูกหลานอยู่ ด้วยราคานี้ในทำเลสุขุมวิท เป็นตลาดที่สามารถเจาะได้ เพราะคู่แข่งข่ายราคา 2 แสนกว่าถึง 3 แสนบาทในส่วนของการร่วมทุนกับ กลุ่ม Shinwa จะเจาะตลาดใหม่ซึ่งเป็นตลาดปูน design โดยปูนปุ่น มี facilities หลายอย่าง โดยตลาดปูนปุ่นมีความต้องการสูงมาก มี margin ค่อนข้างสูง มีความสร้างในตลาดนี้อย่างชัดเจน จึงมีความแตกต่าง ถือเป็นตารางสำคัญ ซึ่งเป็นตลาดใหม่ นอกเหนือ การลงทุนกับกลุ่มพรีเมียมเพลส โครงการบริเวณใกล้โรงพยาบาลโย เป็นตลาดขนาดกลาง สำหรับคนวัยทำงาน ซึ่งต้องเดินทาง เรายังคงรับบริษัทที่มีความชำนาญในพื้นที่ โดยเค้าต้องการเงินทุนและ Knowhow ในด้านการก่อสร้างจากบริษัท เพื่อให้ได้ประโยชน์ทั้งสองฝ่าย ใน การลงทุนแต่ละครั้ง บริษัทจะแบ่ง Segment ให้ชัดเจน และดูว่าเป็นตลาดที่เราจะสามารถเพิ่มนูลค่าได้เสมอ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีกว่าในระยะกลางและระยะยาว เพื่อที่เราจะได้เรียนรู้ในตลาดต่างๆ ได้ยอดมากขึ้น

คุณสกรรณ์ ทั้งวัฒ โนทัยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง เข้าใจว่าธุรกิจของพรีบิลท์ เป็นธุรกิจรับเหมาภักดีสร้าง การลงทุนกับธุรกิจปลายนา ที่เป็น developer เป็นอสังหาริมทรัพย์ในส่วนตัวเห็นด้วยเป็นการกระจายความเสี่ยง ในธุรกิจหลัก ธุรกิจรับเหมาภักดีสร้าง 6 เดือนที่ผ่านมาเป็นขาลง ผู้บริหารมองตลาดยังไง กับธุรกิจหลัก

คุณวิโรจน์ อธิบายว่า ตลาดรับเหมาภักดีสร้างถึงจะอยู่ในขาลงก็คงไม่เยอะ การทำธุรกิจรับเหมาภักดีสร้าง ถ้าเราอยู่ในตลาดบน หมายถึง ตลาดที่เน้นรี่องคุณภาพ และสร้างสิ่งที่ดีที่สุดให้ลูกค้า ลูกค้าของเราส่วนใหญ่เป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์เมื่อกัน บริษัทเชื่อว่า Developer ทุกรายต้องการผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ เป็นกลุยทธ์ที่ทางบริษัทรักษา เอาไว้ ถึงแม้ว่าอยู่ในขาลง เราเก็บมีงานทำ ถึง Volume โดยรวมอาจจะลดลงเล็กน้อย แต่จะไม่แกร่งมาก และเรามีการเตรียมตัวสำหรับในช่วงที่ตลาดฟื้น ตลาดจะกลับมาเป็นผู้รับเหมา เท่าที่ผ่านมาเราสามารถทำงานได้ตามเวลาที่ลูกค้าต้องการ

คำถามเพิ่มเติมจากคุณสกรรณ์ ทั้งวัฒ โนทัย ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง การที่ทำธุรกิจ Downstream จะส่งผลกระทบกับลูกค้าเดิมของธุรกิจหลักหรือไม่

คุณวิโรจน์ ชี้แจงว่าเราทำ Downstream มา 5-6 ปีแล้ว ทางลูกค้าทราบ แต่เราไม่ใช่คู่แข่งของเค้า ทุกคนก็ทราบดี ที่แปลงนี้ ถ้าเราไม่ทำ คนอื่นก็ทำ เราเป็นมืออาชีพอยู่ในเวลาที่เป็นผู้รับเหมา เราเก็บทำงานเต็มที่ ทำแบบมืออาชีพ

คุณชัชวาล อุดม โภชน์ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง อย่างทราบก่อนหน้า แนวโน้ม ในอนาคตเราจะมี backlog ได้เรื่อยๆ จังใจ ในอนาคตในระยะยาว และในช่วงตลาดขาลง ตลาดมีผู้รับเหมาอยู่หลายเจ้า เราจะเป็นทีมที่ดีที่สุดตรงนี้ ได้อย่างไร ในปีหน้ารายได้จะดีปี 2020 ในส่วนของ 2018 2019 จะเป็นอย่างไร

คุณณัฐ ชี้แจงว่า ถ้าเราดูเฉพาะในส่วนของรายได้อาจจะไม่แสดงภาพทั้งหมด บ้างครึ่งเวลาพิจารณาบ การเงินเราต้องให้ความสนใจจะสนใจกำไรสูงที่เป็นส่วนหนึ่งด้วย ในส่วน Project เสนานิคม กับ Project ที่เราทำ Low rise ที่สะพานใหม่นั้น บริษัทฯ รับรู้ผลกำไรเป็นเงินลงทุนเข้ามาตามสัดส่วนของการถือหุ้น ซึ่งไม่ปรากฏเป็นยอดรายได้ของ Project นั้นๆ รวมเข้ามาในงบรวม แต่จะแสดงเป็นกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งถ้าพิจารณาอัตรารatio ต่างๆ ก็อาจจะต้องแยกพิจารณาให้ดี โดยในปี 2018 นี้บริษัทพยายามทำกำไรให้เพียงพอที่จะจ่ายเงินปันผล ให้มีอนุทิพย์

ผู้ถือหุ้น อยากรามเรื่อง พรีบิลท์ โซลูชัน โยบายหลักจะทำเอง 100 หรือจะหา Joint Venture หรือ กลุ่มที่ใน การเลือก Partner อย่างไร

คุณวิโรจน์ เรียนว่าผู้ร่วมทุนที่ร่วมทุนกับบริษัทฯ เป็นบริษัทที่มีความแข็งแกร่งและเชี่ยวชาญ เช่น พรีเมี่ยม เพลส กรุ๊ป และกลุ่ม Shinwa โดยในส่วนของการร่วมทุนก็จะมีการเติบโตของตัวเอง ซึ่งจะส่งผลให้อีส แอน อาร์ มี การเติบโตอย่างมั่นคงไปด้วย และบริษัท อีส แอน อาร์ เองก็จะพัฒนาโครงการของตัวเองไปด้วยเช่นกัน โดยทางกลุ่มจะพยายามบริหารให้มีรายได้อย่างสม่ำเสมอ

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักคนมาเพิ่มเติมประธานจึงกล่าวขอคุณผู้ถือหุ้น และผู้เกี่ยวข้องที่มาประชุม และปิดประชุมเมื่อ เวลา 15.00 น.

ลงชื่อ
นายศรีชัย สมบัติศิริ ประธานกรรมการ



(นายศรีชัย สมบัติศิริ)

ลงชื่อ
รองประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

(นายวิโรจน์ เจริญตรา)