

**รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557**  
**ของ**  
**บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)**

**เวลาและสถานที่**

ประชุมเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 เวลา 14.30 น. ณ ห้องสาทร 1 ชั้นลอย โรงแรมอนันตรา กรุงเทพฯ สาทร  
 เลขที่ 36 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

**เริ่มการประชุม**

ดร.สุนทร เสถียรไทย ประธานกรรมการ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นของบริษัทเข้าร่วมประชุมทั้งด้วย  
 ตนเอง และโดยการมอบฉันทะรวม 170 คน รวมจำนวนหุ้นได้ 724,362,622 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.8539 ของ  
 จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจำนวน 1,083,501,405 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับ

ประธานฯ จึงกล่าวเปิดประชุม และมอบหมายให้นางสิริพร ปิ่นประยงค์ เลขานุการบริษัทกล่าวแนะนำ  
 ผู้เข้าร่วมประชุม ได้แก่ คณะกรรมการ 10 ท่าน, และฝ่ายจัดการ 3 ท่าน ดังต่อไปนี้

**คณะกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 10 ท่าน**

1. ดร.สุนทร	เสถียรไทย	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ
2. ดร.อภิชัย	เดชะอุบล	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3 นายประสงค์	วรรัตน์กุล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
4. นายนันท์	กิจจาลักษณ์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
5 นายสมมาตร	สังฆะทรัพย์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหา และค่าตอบแทน
6 นายกัมพล	ดิยะรัตน์	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
7. นายอนุกุล	อุบลนุช	กรรมการ
8. นายบรรยง	วิเศษมงคลชัย	กรรมการ
9. นายกฤตวัฒน์	เดชะอุบล	กรรมการ
10.นายพิสุทธ์	วิริยะเมตตากุล	กรรมการ

**ผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน**

1. นางรัชณี	สิ่วเวช	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการเงิน
2. นางวิไล	แซ่โจ้ว	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม
3. นางสาวสิริพร	ปิ่นประยงค์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหารและเทคโนโลยีสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท ได้กล่าวแนะนำที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัท ทริปเปิ้ล เอ พลัส แอดไวเซอร์ จำกัด 4 ท่าน ได้แก่ นางสาวปิ่นมณี เมฆมณฑนา นายสมเกียรติ วงศ์บุผา นายตระกูล เสงสกุล และนายโชคชัย ศรีเสวก กาญจน และที่ปรึกษาทางการเงินบริษัท ดีเอส พูเดนเชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด 2 ท่าน ได้แก่ นายชัยพร โยคาวจร และนายวิจิต เจริญศักดิ์ขจร และที่ปรึกษา นายธำรงค์ เชียรเตชากุล

พร้อมกันนี้ได้แนะนำผู้แทนจากบริษัท สำนักงานกฎหมาย ฟาร์อิทส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษา กฎหมายของบริษัท 3 ท่าน ได้แก่ นายสรวิทย์ ปัทมินทร์ นายสุรพงษ์ เอี่ยมเฒ่า และนายกจินตผล แสงสาย

นอกจากนี้ยังมีผู้เข้าร่วมประชุมจากบริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด 4 ท่าน ได้แก่ นายนิธิกรณ ศรีศิริพันธ์ นางธนาดี เรวัตบวรวงศ์ นายเกียรติพล ตั้งดำรงกุล และ นางสาววิราณี ธนสารวิมล

เลขานุการบริษัท ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียงของผู้ที่มาประชุมด้วยตนเอง และของผู้รับมอบฉันทะว่า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทได้จัดบัตรลงคะแนนให้สำหรับใช้กับทุกวาระการประชุม โดยการออกเสียงลงคะแนน ให้ถือหนึ่งหุ้นเป็นหนึ่งเสียง ทั้งนี้ในการดำเนินการประชุมในแต่ละวาระ หากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นมีมติเป็นเอกฉันท์ตามที่ประธานเสนอ อนึ่ง ถ้ามีผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง กรุณายกมือและโปรดกรอกบัตรลงคะแนนที่ผู้ถือหุ้นได้รับ ณ ตอนลงทะเบียน ส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัท เพื่อนำมารวบรวมคะแนนเสียง และแจ้งผลต่อที่ประชุมให้ทราบ ในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ทำหนังสือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และเป็นแบบออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นแล้วนั้น บริษัทได้นำคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง ตามความประสงค์ของท่านผู้ถือหุ้น บันทึกรวมไว้ในใบลงทะเบียนเพื่อการลงมติตามวาระไว้แล้ว

สำหรับการซักถามและแสดงความเห็น บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้ถือหุ้นที่ต้องการซักถาม หรือแสดงความเห็น กรุณาแจ้งชื่อนามสกุล ให้ที่ประชุมทราบก่อนทุกครั้ง

ในระหว่างการประชุมมีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น 8 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 22,009 หุ้น นับเป็นผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมด 178 ราย และจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน 724,384,631 หุ้น

#### วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557

ประธานฯ ได้เสนอรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2557 ให้ที่ประชุมพิจารณาเพื่อรับรอง

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาโดยละเอียดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตามความเป็นจริง จึงได้ลงมติเสียงข้างมากรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ซึ่งได้ประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2557 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

จำนวนผู้ออกเสียง 178 ราย

เห็นด้วย 723,942,531 เสียง คิดเป็นร้อยละ 99.9389 ของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมด 724,384,631 หุ้น

ไม่เห็นด้วย - เสียง คิดเป็นร้อยละ - ของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมด 724,384,631 หุ้น

งดออกเสียง 442,100 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.0610 ของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมด 724,384,631 หุ้น

ในระหว่างการประชุมมีผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น 10 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 18,318 หุ้น นับเป็นผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมด 188 ราย และจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน 724,402,949 หุ้น

**วาระที่ 2 พิจารณานุมัติให้ บริษัท วิเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) จัดซื้อที่ดินจาก บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายกัมพล ตียะรัตน์ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้เสนอเรื่อง บริษัท วิเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) จัดซื้อที่ดินจาก บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ให้ที่ประชุมพิจารณา

นายกัมพล ตียะรัตน์ กรรมการผู้จัดการ ได้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณานุมัติให้ บริษัท วิเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) จัดซื้อที่ดินจำนวน 6 แปลง เนื้อที่รวม 138-3-51 ไร่ ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงชนบท (สายท่ามะปรางค์-หนองคูม) ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ในราคา 755 ล้านบาท จาก บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าโครงการเขาใหญ่จะเป็นแหล่งสร้างรายได้แห่งใหม่ และสร้างผลกำไรให้แก่ VSSL และบริษัทได้ต่อไปในอนาคต อีกทั้งราคาซื้อขายที่ดินต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับมีเงื่อนไขสัญญาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการซื้อขายที่ดินทั่วไป จึงเห็นสมควรอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว และให้นำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

กรรมการผู้จัดการได้รายงานเพิ่มเติมที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2556 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัท วิเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (VSSL) ซื้อที่ดินจำนวนดังกล่าวในราคา 800 ล้านบาท จากบริษัท เจซี เควินดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (JC) ซึ่งการพิจารณานุมัติรายการของคณะกรรมการบริษัทในครั้งนั้นเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขการค้า โดยทั่วไป บริษัทสามารถดำเนินการได้ โดยไม่ต้องเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) หรือขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น VSSL จึงได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและชำระเงินมัดจำบางส่วนให้แก่ JC จำนวน 320 ล้านบาท

ต่อมาที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทเห็นว่า รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และต้องขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนเข้าทำรายการ และเนื่องด้วยบริษัทมีความเห็นว่าการจัดซื้อที่ดินดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลให้การออกและเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) ถ้าหากกำหนดการเดิมที่บริษัทได้วางแผนไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการระดมเงินทุนที่มีความสำคัญต่อบริษัทมากกว่า คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2557 เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2557 จึงมีมติอนุมัติให้ VSSL ดำเนินการยกเลิกการซื้อที่ดินดังกล่าว และแจ้งให้ JC ชำระเงินมัดจำค่าที่ดินคืนให้แก่บริษัท

อย่างไรก็ตาม สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) ได้เสนอแนะว่า เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. และประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณานุมัติรายการดังกล่าว เนื่องจาก การอนุมัติจัดซื้อที่ดินหรือยกเลิกการขายที่ดิน เข้าข่ายเป็น

รายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

บริษัทจึงได้นำรายการดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาทบทวนการอนุมัติอีกครั้ง โดยบริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการเมืองที่ยังคงมีความไม่แน่นอน จากเดิมที่บริษัทมีนโยบายจะพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขาย และโรงแรมเพื่อเช่าให้เป็นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรเพื่อขาย มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 79 ไร่ พร้อมให้บริการรับก่อสร้างบ้านตามความต้องการของลูกค้าในส่วนงานให้บริการรับก่อสร้างบ้าน บริษัทได้ร่วมมือกับบริษัทพันธมิตรที่มีความชำนาญและเชี่ยวชาญด้านก่อสร้างที่มีทีมงานมืออาชีพทั้งวิศวกรและสถาปนิกที่มีประสบการณ์ เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทจะแบ่งการพัฒนาออกเป็นเฟสๆ เพื่อให้สอดคล้องกับแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการพัฒนา และช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนที่เกิดจากภาระในการจัดหาเงินลงทุนจำนวนมาก ทั้งนี้ ในเบื้องต้นบริษัทคาดว่าจะต้องใช้เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการทั้งสิ้นประมาณ 1,014.92 ล้านบาท

สำหรับราคาที่ดินที่ได้เคยตกลงจะซื้อขายกันในราคา 800 ล้านบาทนั้น เนื่องจาก รายงานประเมินราคาที่ดินที่ฝ่ายจัดการได้นำเสนอแก่คณะกรรมการเพื่อใช้เปรียบเทียบราคาซื้อขายในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 9/2556 นั้นมีระยะเวลาในการประเมินนานเกินกว่า 6 เดือน ประกอบกับรายงานประเมินฉบับเดิมได้กำหนดวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาภายในของบริษัทเท่านั้น ซึ่งตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า รายงานประเมินราคาที่ดินที่ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องกำหนดวัตถุประสงค์ในการประเมินไว้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (Public Purpose) ฝ่ายจัดการจึงได้มีการจัดจ้างผู้ประเมินราคา 2 ราย ทำการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวใหม่ ซึ่งได้ผลสรุปของราคาประเมินที่ดิน ดังนี้

1. บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้ราคาประเมิน เท่ากับ

1.1 ตามวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ	808.20 ล้านบาท
1.2 ตามวิธีคิดจากต้นทุน	806.77 ล้านบาท

2. บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟลิปปส์ จำกัด ได้ราคาประเมิน เท่ากับ

2.1 ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	777.71 ล้านบาท
--------------------------------	----------------

จากรายงานราคาประเมินข้างต้น บริษัทได้เจรจาทันทีกับ JC เพื่อปรับลดราคาขายที่ดินใหม่เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับราคาประเมินใหม่ดังกล่าว ซึ่ง JC ยินยอมที่จะปรับลดราคาขายที่ดินลงเหลือ 775 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก บริษัทได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินให้แก่ JC ไปแล้วเป็นระยะเวลาพอสมควร โดยบริษัทยังไม่สามารถดำเนินการอื่นใดต่อไปได้ นอกจากต้องนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติก่อน โดยบริษัทได้กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 30 กันยายน 2557 ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากวันที่บริษัทได้จ่ายชำระเงินมัดจำให้แก่ JC จนถึงวันที่บริษัทจะทราบผลการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทำให้บริษัทเสียโอกาสที่จะนำเงินจำนวนดังกล่าวไปแสวงหา

ผลประโยชน์อื่น บริษัทจึงได้เจรจาคัดรอกกับ JC เพื่อชดเชยต้นทุนค่าเสียโอกาสที่อาจเกิดขึ้น (Opportunity Cost) ซึ่งได้ข้อสรุปเงื่อนไขสัญญาออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีผู้ถือหุ้น	เงื่อนไข										
อนุมัติให้ซื้อที่ดิน	<p>JC ยินยอมปรับลดราคาที่ดินลงอีก 20 ล้านบาท เพื่อชดเชยต้นทุนค่าเสียโอกาสของจำนวนเงินที่ได้จ่ายชำระค่าที่ดินให้แก่ JC ไปแล้ว รวมคงเหลือเงินที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดิน ดังนี้</p> <table> <tr> <td>ราคาขายที่ดิน (หลังปรับตามราคาประเมิน)</td><td>775 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>หัก ส่วนลดราคา</td><td>20 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ราคาขายที่ดิน (ใหม่)</td><td>755 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>หัก เงินมัดจำค่าที่ดิน (จ่ายชำระแล้ว)</td><td>320 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>คงเหลือเงินที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดิน</td><td>435 ล้านบาท</td></tr> </table> <p>(ชำระภายใน 90 วันนับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติ)</p> <p>นอกจากนี้ ภายหลังจากวันที่ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อขายเรียบร้อยแล้ว JC ตกลงจะซื้อที่ดินที่ซื้อขายคืนจาก VSSL หาก VSSL ไม่สามารถขออนุญาตการจัดสรรที่ดินจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ซื้อขายเพื่อการจัดสรรและจำหน่ายได้ ในราคาที่ VSSL ได้จ่ายชำระให้ JC หรือตามราคาเฉลี่ยของราคาประเมินฉบับใหม่ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า โดยในการซื้อคืนดังกล่าว นายอภิชัย เตชะอุบล ตกลงยินยอมที่จะเป็นผู้ค้ำประกันการซื้อคืนของ JC ด้วย</p>	ราคาขายที่ดิน (หลังปรับตามราคาประเมิน)	775 ล้านบาท	หัก ส่วนลดราคา	20 ล้านบาท	ราคาขายที่ดิน (ใหม่)	755 ล้านบาท	หัก เงินมัดจำค่าที่ดิน (จ่ายชำระแล้ว)	320 ล้านบาท	คงเหลือเงินที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดิน	435 ล้านบาท
ราคาขายที่ดิน (หลังปรับตามราคาประเมิน)	775 ล้านบาท										
หัก ส่วนลดราคา	20 ล้านบาท										
ราคาขายที่ดิน (ใหม่)	755 ล้านบาท										
หัก เงินมัดจำค่าที่ดิน (จ่ายชำระแล้ว)	320 ล้านบาท										
คงเหลือเงินที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดิน	435 ล้านบาท										
ไม่อนุมัติให้ซื้อที่ดิน	<p>JC ยินยอมจะจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี คืนให้แก่ VSSL นับจากวันที่ JC ได้รับเงินมัดจำจาก VSSL จนถึงวันที่ VSSL ได้รับชำระเงินมัดจำคืนจาก JC ภายใน 90 วันนับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติไม่อนุมัติ โดยนายอภิชัย เตชะอุบล ตกลงที่จะเป็นผู้ค้ำประกันการชำระเงินมัดจำพร้อมต้นทุนค่าเสียโอกาสดังกล่าวให้กับ JC ด้วยเช่นกัน</p>										

ตลอดจนได้รายงานข้อมูลและประเด็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับการมีผลใช้บังคับและผลกระทบของผังเมืองฉบับใหม่ของจังหวัดนครราชสีมา ปรากฏอยู่ในสารสนเทศของบริษัทและรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในหนังสือเชิญประชุม หน้าที่ 24 และ หน้าที่ 84 เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้ซื้อที่ดิน

โดยผังเมืองรวมของจังหวัดนครราชสีมาได้หมดอายุไปแล้วตั้งแต่วันที่ 25 กรกฎาคม 2554 และได้ต่ออายุครั้งละ 1 ปี ครบ 2 ครั้งตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองของจังหวัดนครราชสีมาได้เตรียมออกร่างผังเมืองฉบับใหม่สำหรับพื้นที่ในจังหวัดนครราชสีมา ซึ่งเดิมจะประกาศใช้ในปี 2556 แต่ได้เลื่อนประกาศบังคับใช้ร่างผังเมืองดังกล่าวออกไป เพื่อให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเปิดรับฟังข้อโต้แย้งจากผู้ที่ได้รับผลกระทบในการแก้ไข ทั้งนี้ ร่างผังเมืองดังกล่าวได้กำหนดให้อำเภอปากช่อง หรือ

พื้นที่รอบเขาใหญ่ทั้งหมดเป็นพื้นที่สีเขียวของชาว ซึ่งหมายถึง “พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม” รวมถึง “พื้นที่ป่าไม้” ซึ่งหมายถึง ห้ามไม่ให้มีการจัดสรรที่ดินแบ่งแปลงขาย หรือพัฒนาเชิงพาณิชย์ เช่น พัฒนาบ้านจัดสรร บ้านพักตากอากาศ คอนโดมิเนียม โรงแรม รีสอร์ท สนามกอล์ฟ และโรงงาน ทั้งนี้ หากสร้างผังเมืองดังกล่าวมีผลบังคับใช้ จะมีผลกระทบโดยตรงต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณโดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ เนื่องจากจะมีผลทำให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวได้เฉพาะเพื่อการเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การปลูกสัตว์หรือเกี่ยวข้องกับการปลูกสัตว์ การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา การสาธารณสุข และการสาธารณสุข และการอนุรักษ์และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมเท่านั้น โดยไม่สามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวเพื่อการพาณิชย์ได้เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวม/ชุมชนตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีขั้นตอนดำเนินการทั้งหมด 18 ขั้นตอน โดยปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการจัดประชุมคณะกรรมการผังเมือง ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ 5 โดยสาเหตุที่ทำให้ขั้นตอนการพิจารณาผังเมืองฉบับใหม่เกิดความล่าช้า เนื่องจากความไม่มีเสถียรภาพทางการเมืองที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2556 ต่อเนื่องถึงปี 2557 ทำให้คาดว่าขั้นตอนการประกาศบังคับใช้ผังเมืองฉบับใหม่ยังต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการอีกระยะเวลาหนึ่ง เนื่องจากจะต้องผ่านการพิจารณาของกระทรวงมหาดไทย คณะรัฐมนตรี และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อจัดทำเป็นกฎกระทรวงและนำไปประกาศราชกิจจานุเบกษา

ดังนั้น ในกรณีที่ VSSL สามารถที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการดังกล่าวได้ก่อนที่ร่างผังเมืองฉบับใหม่มีผลบังคับใช้ VSSL ก็จะมีโอกาสที่จะใช้ประโยชน์จากการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ แต่หากร่างผังเมืองฉบับใหม่มีผลบังคับใช้ก่อนที่ VSSL จะเริ่มดำเนินการ อาจส่งผลทำให้ VSSL ไม่สามารถพัฒนาที่ดินหรือขายโครงการได้ตามวัตถุประสงค์ของการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้

การเข้าทำรายการดังกล่าวมีเงื่อนไขและราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการซื้อขายที่ดินทั่วไป โดยราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองการซื้อขาย รวมทั้งจากการเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย คือ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด และบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (บริษัทประเมินราคาที่มีความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สาธารณะ) ซึ่งได้ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 806.77 ล้านบาท และ 777.71 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ รายการจัดซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 65.85 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยบริษัทจะต้องเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที และบริษัทต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสม ผลประโยชน์ของรายการ ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ในการนี้ ได้มีผู้มีส่วนได้เสียซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการ มีดังนี้

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2557)	
		จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ ของทุนที่เรียกชำระแล้ว
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	กรรมการบริษัท กรรมการ VSSL กรรมการ JC	264,333,775	24.40
2. นางชลิดา เตชะอุบล <sup>1/</sup>		193,583,772	17.87
3. นายภควัฒน์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	กรรมการบริษัท	43,995,000	4.06
4. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	กรรมการ JC	24,407,259	2.25
5. นายอัศวินทร์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>		5,000,000	0.46
6. บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด <sup>3/</sup>		7,128	0.00
<b>รวม</b>		<b>531,326,934</b>	<b>49.04</b>

หมายเหตุ <sup>1/</sup> เป็น ภรรยา ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล

<sup>2/</sup> เป็น บุตรที่บรรลุนิติภาวะแล้ว ของ นายอภิชัย และนางชลิดา เตชะอุบล

<sup>3/</sup> เป็น นิติบุคคลที่ถือหุ้น โดยบุตรและบุตร ของ นายอภิชัย และนางชลิดา เตชะอุบล  
(รายละเอียดของรายการปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติไม่อนุมัติให้ บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) จัดซื้อที่ดินจาก บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

จำนวนผู้ออกเสียง 178 ราย

เห็นด้วย 42,361,763 เสียง คิดเป็นร้อยละ 21.9404 ของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 193,076,015 หุ้น

ไม่เห็นด้วย 150,254,552 เสียง คิดเป็นร้อยละ 77.8214 ของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 193,076,015 หุ้น

งดออกเสียง 459,700 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.2380 ของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 193,076,015 หุ้น

กรณีไม่อนุมัติให้ซื้อที่ดิน JC ยินยอมจะจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 320 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี คำนวณให้แก่ VSSL นับจากวันที่ JC ได้รับเงินมัดจำจาก VSSL จนถึงวันที่ VSSL ได้รับชำระเงินมัดจำคืนจาก JC ภายใน 90 วันนับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติไม่อนุมัติ โดยนายอภิชัย เตชะอุบล ตกลงที่จะเป็นผู้ค้าประกันการชำระเงินมัดจำพร้อมต้นทุนค่าเสียโอกาสดังกล่าวให้กับ JC ด้วยเช่นกัน

### วาระที่ 3 เรื่องอื่นๆ

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่า มีท่านใดจะเสนอเรื่องอื่นๆ ให้ที่ประชุมพิจารณา หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องอื่นๆ และไม่มีข้อซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้สละเวลามาประชุมและขอปิดประชุม

ปิดประชุมเวลา 15.50 น.



ประธานที่ประชุม

ดร.สุนทร เสถียรไทย