



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

524 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

โทร. 02-541-4642 (20 สาย) แฟกซ์ 02-541-5164 [www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com)

## รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2554

ของ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### วัน เวลา สถานที่ประชุม

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2554 ได้จัดประชุมขึ้นเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2554 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรม เจ้าพระยาปาร์ค ห้องรัชดา 5 (ชั้นใต้ดิน) เลขที่ 247 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

### เริ่มการประชุม

นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ( “ประธานฯ” ) กล่าวเปิดประชุมต้อนรับผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมแนะนำรายชื่อบุคคลคณะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม และได้แจ้งให้ทราบว่า ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้เนื่องจากติดภารกิจ นอกจากนี้ได้เรียนเชิญที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และที่ปรึกษาด้านกฎหมาย เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นในวันนี้ด้วย

ประธานฯ ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ดำเนินการประชุมได้ให้ข้อมูลแก่ที่ประชุมว่าบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลการประชุมในส่วนของ นักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation) ทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษในเว็บไซต์ของบริษัท [www.senadevelopment.com](http://www.senadevelopment.com) ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2554 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบและมีข้อมูลเพียงพอในการประชุมผู้ถือหุ้น และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องที่เห็นว่าเป็นประโยชน์ที่อาจเสนอเพิ่มเติมเป็นวาระเพิ่มเติมภายในวันที่ 29 กรกฎาคม 2554 ที่ผ่านมา แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระเพิ่มเติม จากนั้น ได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนเสียง โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียง 1 หุ้นต่อ 1 เสียง บริษัทจะแสดงผลการนับคะแนน บนหน้าจอด้านหน้าเวที และเพื่อให้การดำเนินการประชุมเป็นไปโดยสะดวก รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทจะดำเนินการประชุมโดยพิจารณาระเบียบวาระตามหนังสือเชิญประชุมที่นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อได้นำเสนอระเบียบวาระให้ที่ประชุมพิจารณาแล้ว และผู้ถือหุ้นได้ซักถามจนสิ้นข้อสงสัยแล้ว ขอให้ผู้ถือหุ้นทำเครื่องหมายลงคะแนนในบัตรลงคะแนน จากนั้นเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการนับคะแนนของบริษัทจะนำบัตรลงคะแนดังกล่าวมานับคะแนนเพื่อดำเนินการแจ้งผลคะแนนต่อที่ประชุมต่อไป

เพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับข้อกำหนดและข้อบังคับของบริษัท ในส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น ในการวินิจฉัยชี้ขาดหรือลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้กระทำโดยการออกคะแนนเสียงลงคะแนนโดยนับ 1 หุ้นเป็น 1 เสียงเสมอ มติของที่ประชุมในวาระที่ 1 ในวันนี้ให้ประกอบไปด้วยคะแนนเสียงที่ถือเป็นคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงในการลงคะแนน ส่วนในวาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่ง

สินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนและรายการที่เกี่ยวข้องกันจะต้องได้รับมติพิเศษ โดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1. นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์         | ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ |
| 2. พลเอกบุญศักดิ์ กำแหงฤทธิรงค์     | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ                            |
| 3. นายกมล ธรรมานิชานนท์             | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ                            |
| 4. พลตำรวจเอกอภิวิทย์ สุพรรณเภสัช   | กรรมการ และกรรมการอิสระ                                   |
| 5. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์       | กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ          |
| 6. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์       | กรรมการ   |
| 7. นางสาวเบญญาลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการ   |
| 8. นางสาวอุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์      | กรรมการ   |
| 9. นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์        | กรรมการ / เลขานุการบริษัท                                 |

#### ผู้เข้าร่วมประชุมอื่น

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1. นายพงศานต์ คล่องวัฒนกิจ | ที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) |
| 2. นายธานี เต็มบุญทรัพย์   | ที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) |
| 3. นายผดุงชัย เกล็ดสุวรรณ  | ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)                |

ในการประชุมผู้ถือหุ้นในวันนี้ มีผู้ถือหุ้นมาประชุมรวม 81 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 523,752,657 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 77.59% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 675,000,000 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุมผู้ถือหุ้นตามกฎหมายและตามข้อบังคับของบริษัท จากนั้นประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ ประธานกรรมการบริษัท เป็นผู้ดำเนินการประชุม ("ผู้ดำเนินการประชุม")

นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ประธานกรรมการบริหาร ในฐานะผู้ดำเนินการประชุม ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ และแจ้งให้ทราบบริษัทมีแผนขยายฐานรายได้จากธุรกิจเช่าเพิ่มมากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในไตรมาส 3 ปี 2554 บริษัทมีแผนเปิดโครงการ SENA Fest ซึ่งเป็นธุรกิจให้เช่าพื้นที่ (Retail) โดยวาระที่จะนำ เสนอต่อผู้ถือหุ้นในวันนี้ถือเป็นอีกหนึ่งโครงการที่อยู่ในแผนขยายฐานรายได้ธุรกิจเช่าเพิ่มมากขึ้น จากอดีตที่มุ่งเน้นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง และลดการพึ่งพิงรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว บริษัทเห็นว่า ธุรกิจสนามกอล์ฟซึ่งมีความแตกต่างจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ หากบริษัทสามารถบริหารธุรกิจดังกล่าวได้ประสบความสำเร็จ ซึ่งคาดว่าจะช่วยให้บริษัทมีรายได้ที่ต่อเนื่องเพิ่มขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถนำที่ดินเปล่าแปลงที่ทำเลดีที่สุดในบริเวณสนามกอล์ฟ ไปพัฒนาเพิ่มเติมเป็นโรงแรมซึ่งจะช่วยต่อยอดธุรกิจให้แก่บริษัทฯ และส่งเสริมธุรกิจสนามกอล์ฟ

ด้วยสถานะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การดำเนินงานของโครงการสนามกอล์ฟพัทยาที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น ประกอบกับโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัทฯ ที่มีความพร้อมที่จะ

ลงทุนเพื่อปรับปรุงสนามกอล์ฟได้ บริษัทฯ จึงประเมินว่า จะสามารถปรับปรุงและพัฒนาโครงการสนามกอล์ฟฟัทยา รวมทั้ง จะสามารถนำที่ดินโดยรอบมาพัฒนาเพื่อเพิ่มศักยภาพและผลตอบแทนภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นได้ บริษัทฯจึงมีความประสงค์ที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้

ประธานฯ จึงขอเปิดการประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554

ผู้ดำเนินการประชุมได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554 ซึ่งได้จัดประชุมไปเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2554 โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมให้แก่ท่านผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่าคณะกรรมการมีความเห็นเกี่ยวกับรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554 ซึ่งได้จัดประชุมไปเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2554 ว่าการบันทึกรายงานมีความถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

หลังจากได้มีการเสนอและรับรองโดยชอบแล้ว ที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติด้วยเสียงข้างมาก ดังนี้

**มติ** รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554 ซึ่งได้จัดประชุมไปเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2554 ตามที่ผู้ดำเนินการประชุมเสนอ

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่	จำนวน (หุ้น)	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	523,749,657	99.99
ไม่เห็นด้วย	-	0
งดออกเสียง	3,000	0.01
ไม่ส่งบัตรลงคะแนน	-	-
<b>รวมจำนวนเสียง</b>	<b>523,752,657</b>	<b>100</b>

#### วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระที่สอง ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มอีก 13 ท่าน คิดเป็นจำนวนหุ้นเท่ากับ 687,600 หุ้น เพราะฉะนั้นจนถึงวาระปัจจุบันนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 94 คน คิดเป็น จำนวนหุ้นเท่ากับ 524,440,257 หุ้น

ผู้ดำเนินการประชุมได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่าเนื่องจากวาระที่ 2 จะต้องได้รับมติ พิเศษโดยมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยจะไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่งคิดเป็นจำนวน 488,260,290 หุ้น และได้มอบหมายให้ ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบ เกี่ยวกับภาวะจะเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที.เทร่า โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วน 99.99 ของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว (ภายหลังการเพิ่มทุน) เป็นเงินทั้งสิ้น 590 ล้านบาท ซึ่งประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ “พัทธาคันทรีคลับ แอนด์ รีสอร์ท” เพื่อทราบ ดังนี้

1. แผนการดำเนินธุรกิจ และประมาณการโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ

ในปี 2550 รายได้ของบริษัทฯมาจากโครงการเนบราปคิดเป็นร้อยละ 99 ของรายได้ทั้งหมด และในปี 2551 2552 2553 บริษัทฯเริ่มทำโครงการเนบราปทำให้มีสัดส่วนรายได้คิดเป็นร้อยละ 18 39 39 ของรายได้ทั้งหมด ตามลำดับ ปี 2554 จากประมาณการรายได้บริษัทคาดว่าโครงการเนบราปจะมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 70 ของรายได้ทั้งหมด และเนื่องจากปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันค่อนข้างสูง รวมทั้งราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯมีแผนขยายฐานรายได้ในส่วนธุรกิจเช่าเพิ่มขึ้น ในปี 2557 บริษัทฯกำหนดเป้าหมายสัดส่วนรายได้ธุรกิจเช่าของบริษัทฯอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ของรายได้ทั้งหมด และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 20%-25% ต่อปี บริษัทฯมีการลงทุนทำธุรกิจเช่าโครงการแรก คือ อพาร์ทเมนท์ “เสนาแฮาส์” ที่พหลโยธินซอย 30, โกดังให้เช่าที่สุขุมวิทซอย 50 และ SENA Fest และในปี 2554 บริษัทฯมีแนวคิดริเริ่มที่จะพัฒนาโครงการสนามกอล์ฟ และโรงแรมในสนามกอล์ฟ เพื่อเพิ่มมูลค่ารายได้ธุรกิจเช่าให้กับบริษัทฯตามเกณฑ์ที่ตั้งไว้ประมาณ 5 % ของรายได้ทั้งหมดในปี 2557

2. การเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดิน กับการเข้าทำรายการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

สรุปราคาประเมิน	บริษัทประเมินอิสระ	
	บ.โบว์แฟรงค์ซ์	บ.ที.เอ
- ที่ดินสนามกอล์ฟ	429.00	471.99
- ที่ดินแปลงขายรีสอร์ท	61.30	40.62
- ที่ดินรอพัฒนา-โรงแรม	60.40	75.55
- ที่ดินรอพัฒนาอื่น ๆ	55.70	76.84
<b>รวม</b>	<b>606.40</b>	<b>665.00</b>
<b>ราคาซื้อหุ้นสามัญ บ.ที.เทร่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ</b>	<b>521.50</b>	

3. แผนการพัฒนาโครงการสนามกอล์ฟและโรงแรม แบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้

- สร้างคลับเฮ้าส์และปรับปรุงสนาม ดร.เกษราฯ แจ้งว่างบการเงินของ T.TREA ไม่แสดงผลตอบแทนจากสนามกอล์ฟ เนื่องจากบริษัทรับโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้มาจาก บริษัท พัทธาคันทรีคลับ จำกัด (“PCC”) ข้อดีของการเข้าทำรายการเป็นการลดความเสี่ยงในการสร้างสนามกอล์ฟ เนื่องจากโครงการเปิดดำเนินการและมีรายได้แล้ว เพียงแต่บริษัทฯ เข้าปรับปรุง และสร้างคลับเฮ้าส์ใหม่
- สร้างโรงแรมในพื้นที่รอการพัฒนา มีฐานลูกค้าเดิมประมาณ 500 คน บริษัทฯมีแผนการตลาดเพื่อหากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่ โดยการติดต่อกลุ่มบริษัททัวร์, โรงแรม, ห้างสรรพสินค้า, ร้านอาหาร, โรงเรียนสอนกอล์ฟ และหน่วยงานต่างๆ รวมถึงการจัดโปรโมชันแบบเป็นแพคเกจเน้นการเป็นโรงแรมที่อำนวยความสะดวกเรื่องการจัดกิจกรรมกลุ่ม ( Outdoor Activity Hotel) เพื่อดึงดูดลูกค้าจากบริษัทกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมที่ต้องการจัดกิจกรรมในองค์กร

- ปรับปรุงรีสอร์ทเพื่อขาย 20 ยูนิต โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ คนต่างชาติ, คนในนิคม, คนพ่ตยา เพื่อเป็นการเปิดตลาดในการทำโรงแรม พร้อมกับการเปิดตลาดการขายบ้านในเมืองชลบุรี ซึ่งเป็นเมืองที่มีศักยภาพและกำลังซื้อสูงเพื่อหลีกเลี่ยงการแข่งขันที่สูงในกรุงเทพฯ

รายละเอียด	ระยะเวลา	งบลงทุน
สร้างคลับเฮ้าส์และปรับปรุงสนาม	ไตรมาส 4 ปี 2554 – ไตรมาส 4 ปี 2555	65 ลบ.
สร้างโรงแรม Phase 1	ไตรมาส 4 ปี 2555 – ไตรมาส 4 ปี 2556	70 ลบ.
สร้างโรงแรม Phase 2	ไตรมาส 3 ปี 2557 – ไตรมาส 4 ปี 2558	110 ลบ.
ค่าออกแบบคลับเฮ้าส์และโรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2555 – ไตรมาส 2 ปี 2557	14 ลบ.

4. เงินลงทุน และผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการกอล์ฟและโรงแรม บริษัทคาดว่าผลตอบแทนจากการลงทุน ( IRR) อยู่ที่ประมาณ 10.4% และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 10 ปี

ส่วนที่ 1 SENA : เงินลงทุนซื้อหุ้นสามัญ บ. T.Trea				
ณ.วันโอนหุ้น	SENA	ชำระ	เงินสด	100 ลบ.
			ตัวอ่าว	490 ลบ. (อายุ 2 ปี)
			รวม	590 ลบ.
* คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 521 ลบ. อัตราคิดลด 6.875%				

สรุปความเป็นไปได้ทางการเงิน	
ค่าที่ดิน	442 ลบ.
ค่าก่อสร้าง	245 ลบ.
รวมเงินลงทุน	701 ลบ.
<b>ผลตอบแทน</b>	
Project IRR	10.4%
ระยะเวลาคืนทุน	10 ปี

ส่วนที่ 2 T.Trea : เงินลงทุนพัฒนาโครงการ				
	รวม	กู้ธนาคาร 70%	T.Trea ลงทุน 30%	
โครงการสนามกอล์ฟ	65.0	45.5	19.5	ลบ.
โครงการ โรงแรม	180.0	126.0	54.0	ลบ.
รวม	245.0	171.5	73.5	ลบ.

ดร.เกษรา วัฒนกุล อดีตนายกสมาคมธุรกิจการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ได้มอบหมายให้ที่ปรึกษาด้านการเงินเป็นผู้นำเสนอข้อมูลด้านการเงินเพิ่มเติมในวาระนี้โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คุณพงศานต์ คล่องวัฒนกิจ ในฐานะที่ปรึกษาด้านการเงิน ได้กล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว ว่ามีสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหรือไม่ รวมถึงการให้ความเห็นเกี่ยวกับราคาในการเข้าทำรายการมีความเป็นธรรมหรือไม่ และได้จัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นแล้ว และได้มอบหมายให้คุณธานี เต็มบุญทรัพย์ เป็นผู้นำเสนอข้อมูลในรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ ดังนี้

● รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มาของบริษัทและมูลค่าสิ่งตอบแทน

รายการสินทรัพย์	มูลค่าการทำรายการ (ล้านบาท)	ขนาดรายการ (ร้อยละ)	มูลค่าสิ่งตอบแทน	
			เงินสด (ล้านบาท)	ตัวสัญญาใช้เงินอายุ 2 ปี <sup>1</sup> (ล้านบาท)
หุ้นสามัญของบริษัท ที. เทอร์เชอริโฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว  <b>สินทรัพย์หลักของบริษัท</b> - สนามกอล์ฟขนาด 18 หลุม ประมาณ 553 ไร่ - ที่ดินรกรการพัฒนาในอนาคต ประมาณ 38 ไร่ - ที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการ ประมาณ 15 ไร่ - ที่ดินสนามไตรฟอล์กอล์ฟ ประมาณ 152 ไร่ <sup>3</sup>	521.50 <sup>2</sup>	รายการได้มาจำหน่ายไปเท่ากับร้อยละ 26.68 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท  รายการเกี่ยวโยงเท่ากับร้อยละ 33.81 ของมูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ	100	490

หมายเหตุ :/1 ตัวสัญญาใช้เงินที่รับรอง (อ่าววัล) โดยธนาคาร ซึ่งบริษัทคาดว่าจะมีค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.75 ของยอดเงินอ่าววัลต่อปี  
/2 จำนวนตัวสัญญาใช้เงินให้เป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 421.50 ล้านบาท ที่อัตราคิดลดร้อยละ 6.875 (อัตรา MLR)

● บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อ	SENA <sup>1</sup>		T.TREA <sup>2</sup>	
	กรรมการ	ถือหุ้น	กรรมการ	ถือหุ้น
1. นายธีรวัฒน์ รัญลักษณ์ภาคย์	✓	31.30%	✓	70.00%
2. นางสาวเกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ <sup>3</sup>	✓	14.26%	✗	10.00%
3. นางสาวศรวิรัตน์ รัญลักษณ์ภาคย์ <sup>3</sup>	✗	14.26%	✗	10.00%
4. นางสาวอุมาพร รัญลักษณ์ภาคย์ <sup>3</sup>	✓	11.30%	✓	10.00%
5. นางศรีอนงค์ กิรติวรานนท์ <sup>4</sup>	✗	1.22%	✗	-
6. นางสาวเบญญาลักษณ์ รัญลักษณ์ภาคย์ <sup>5</sup>	✓	1 หุ้น	✓	-
รวม		72.33%		100.00%

หมายเหตุ: /1 ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2554  
/2 ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2554  
/3 บุตรสาวของคุณธีรวัฒน์ (กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA)  
/4 มารดาของคุณเกษรา (กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA)  
/5 น้องสาวของคุณธีรวัฒน์ (กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SENA)

● ข้อมูลโดยสรุปของ บริษัท ที.เทรเซอริ โฮลดิ้ง จำกัด

รายชื่อ	จำนวนหุ้นปัจจุบัน (หุ้น)	จำนวนหุ้นหลังการเพิ่มทุน <sup>1</sup> (หุ้น)	ร้อยละ
1. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์	28,000	46,550	70.0
2. นางสาวเกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์	4,000	6,650	10.0
3. นางสาวศรียรัตน์ ธีญลักษณ์ภาคย์	4,000	6,650	10.0
4. นางสาวอุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์	4,000	6,650	10.0
<b>รวม</b>	<b>40,000</b>	<b>66,500</b>	<b>100.0</b>

/1 หนึ่งในเงื่อนไขก่อนการเข้าทำรายการคือ T.TREA จะต้องจดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 26,500 หุ้น รวมเป็น 66,500 หุ้น (PAR 10,000.00 บาท) หรือเท่ากับ 265 ล้านบาท และ T.TREA จะต้องนำเงินที่ได้ไปชำระหนี้หุ้นกู้สถาบันการเงินของ T.TREA ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2554 ก่อนที่กลุ่มผู้ขายหุ้น T.TREA จะโอนขายหุ้นให้แก่ SENA

รายชื่อ
1. นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์
2. นางสาวเมญญลักษณ์ ธีญลักษณ์ภาคย์
3. นางสาวอุมาพร ธีญลักษณ์ภาคย์

(ล้านบาท)	2551	2552	2553	Q1 2554
สินทรัพย์	417	405	673	666
หนี้สิน	13	1	287	273
ส่วนของผู้ถือหุ้น	404	404	386	393

● ข้อดีของการทำรายการ

- บริษัทสามารถกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ
- กลุ่มบริษัทมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น
- บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟได้ทันทีหลังทำรายการ
- บริษัทมีโอกาสในการเพิ่มรายได้จากธุรกิจโรงแรมในอนาคต
- บริษัทมีโอกาสในการซื้อที่ดินรอบสนามกอล์ฟเพิ่มเติมจาก PCC ในอนาคต
- การซื้อหุ้น T.TREA แทนที่จะซื้อสินทรัพย์จาก T.TREA ช่วยให้บริษัทสามารถประหยัดค่าใช้จ่าย (Transaction costs) ที่อาจเกิดขึ้น

● ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- บริษัทมีหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- บริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟและธุรกิจโรงแรม
- บริษัทมีความเสี่ยงจากการริเริ่มโครงการใหม่
- บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจจะซื้อที่ดินรอบสนามกอล์ฟเพิ่มเติมจาก PCC ในอนาคตด้วยราคาที่ดินที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทจะทำ MOU กับ PCC ในการกำหนดราคาที่ดินดังกล่าว หลังจากได้รับการอนุมัติรายการจากผู้ถือหุ้น
- การซื้อหุ้น T.TREA แทนที่จะซื้อสินทรัพย์จาก T.TREA อาจก่อให้เกิดภาระหนี้สินอื่นนอกจากที่ระบุในงบการเงิน (Contingent liabilities) ต่อบริษัท อย่างไรก็ตามในสัญญาระบุว่าผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบหากเกิดภาระหนี้สินนอกงบการเงินที่เกิดก่อนที่บริษัทจะได้รับโอนหุ้น

- สาระสำคัญของร่างสัญญา MOU ระหว่างบริษัท กับ บริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัด

- SENA มีสิทธิซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PCC (Call Option) ในราคาไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ประเมินไว้ไม่เกิน 6 เดือนก่อน SENA จะซื้อที่ดินดังกล่าว
- หาก SENA ซื้อที่ดินดังกล่าวภายใน 1 ปีนับจากวันลงนาม MOU ราคาซื้อขายต้องไม่สูงกว่าประมาณ 717 ล้านบาท
- หาก SENA ซื้อที่ดินดังกล่าวหลังจาก 1 ปีนับจากวันลงนาม MOU ราคาซื้อขายดังกล่าวข้างต้นสามารถปรับขึ้นได้ตามภาวะต้นทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี

การกำหนดราคาทรัพย์สินจำแนกตามลักษณะทรัพย์สินและที่ตั้ง

ลักษณะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ (ตรว.)	มูลค่าซื้อขายเฉลี่ย (บาท/ตรว.)	มูลค่า (บาท)
<b>เฟส 1 (พัฒนาแล้ว)</b>			
1. สิ่งปลูกสร้าง พร้อมที่ดิน	15,977	8,472	135,357,144
2. ที่ดินเปล่าติดถนนเมน	3,053	6,255	19,096,515
3. ที่ดินเปล่าติดถนนซอย	641	5,716	3,663,956
<b>รวม</b>	<b>19,671</b>		<b>158,117,615</b>
<b>เฟส 2 (รอการพัฒนา)</b>			
1. ที่ดินเปล่าติดถนนเมน	19,765	3,928	77,636,920
2. ที่ดินเปล่าหัวมุมติดถนนเมน	3,168	4,236	13,419,648
3. ที่ดินเปล่าติดถนนซอย	89,896	2,946	264,833,616
4. ที่ดินเปล่าหัวมุมติดถนนซอย	12,703	3,270	41,538,810
5. ที่ดินเปล่าติดถนนซอยและทะเลสาบ	33,610	4,811	161,697,710
<b>รวม</b>	<b>159,142</b>		<b>559,126,704</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>178,813</b>		<b>717,244,319</b>

ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับโครงการดังกล่าว โดยสรุปได้ดังนี้

- บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่าธุรกิจโดยใช้วิธีคิด การประเมินมูลค่าของธุรกิจ สนามกอล์ฟ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted cash flow “DCF”) ส่วนธุรกิจโรงแรมและบ้านจัดสรรให้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach)
- ราคาประเมินที่ดินในกรณีของบริษัทฯ ตกลงซื้อที่ดินจาก บริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัด นั้นสามารถใช้ราคาประเมินที่ต่ำกว่าเป็นหลัก ในกรณีที่ราคาประเมินในสามปีข้างหน้าสูงกว่าราคาประเมินในปัจจุบัน ซึ่งการประเมินราคาจะต้องให้บริษัทประเมินที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
- ตามสัญญา MOU เจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องเสนอขายให้ บริษัทฯ เป็นรายแรกก่อนที่จะเสนอขายที่ดินให้บุคคลอื่น
- สาเหตุที่ บริษัทฯ ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ไม่ทำโครงการเอง แต่นำมาเสนอขายให้บริษัทฯ เนื่องจากปี 2548 ช่วงที่นำบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่ดินแปลงนี้บริษัทฯ มีอยู่แล้ว ในนาม บริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัด แต่ยังมีปัญหาภาระหนี้ และโครงสร้างผู้ถือหุ้น จึงไม่นำเข้ามาอยู่ภายใต้โครงสร้างบริษัทฯ โดยการทำ MOU ร่วมกัน ทั้ง บริษัท พัทยาคันทรีคลับ จำกัด และ บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ก็ไม่สามารถทำได้เนื่องจาก MOU ที่ทำร่วมกับ บริษัทฯ และจะทำให้เกิดปัญหาในการบริหารธุรกิจ ในฐานะเป็นผู้ก่อตั้งบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจมาประมาณ 30 ปี และริเริ่มโครงการที่ยกกำไรทั้งหมดให้สาธารณกุศล ซึ่งน่าจะเป็นปัจจัยที่ช่วยสะท้อนมุมมองของแนวคิดผู้บริหารได้ว่า คิดถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย
- โครงการนี้บริษัทฯ จะมีอัตราการทำกำไร ( IRR) อยู่ที่ประมาณ 12% ซึ่งเกิดจากรายได้ของสนามกอล์ฟ และโรงแรมซึ่งยังไม่รวมรายได้จากโครงการบ้านรีสอร์ท โดยบริษัทฯ จะปรับขึ้นค่ากรีนฟีเฉลี่ยปีละประมาณ 5-10 % และในส่วนของโรงแรมแบ่งออกเป็น 2 เฟส ซึ่งมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,300-1,500 บาท/ห้อง



- การที่บริษัทฯซื้อหุ้น บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 590 ล้านบาท. แบ่งชำระ 2 งวด โดยชำระ ณ วันทำสัญญาจำนวน 100 ล้านบาท และออกตั๋วอาวัล 2 ปี จำนวน 490 ล้านบาท ซึ่งจากงบการเงินของบริษัทฯ ในปี 2553 มีกำไร 316 ล้านบาท หักจ่ายเงินปันผล 40 % และหักสำรองตามกฎหมาย 5 % คงเหลือเงินจากการดำเนินงานประมาณ 174 ล้านบาท บริษัทฯมีแนวทางในการบริหารเงินในส่วนที่เหลืออย่างไรและจะอย่างไรให้บริษัทฯมีกำไร ซึ่งกิจสนามกอล์ฟในจังหวัดชลบุรี เป็นธุรกิจที่สามารถทำกำไรได้ รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรีมีแนวโน้มโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง การที่บริษัทฯ เข้าไปพัฒนาก็สามารถทำกำไรได้ และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ซึ่งการเข้าทำรายการนี้บริษัทฯ ทำด้วยความโปร่งใส ตรงไปตรงมา โดยมีการดำเนินการตาม MOU ที่ได้เปิดเผยกับทางตลาดหลักทรัพย์ฯ และก.ล.ต.แล้วซึ่งเงื่อนไขการชำระเงินดังกล่าวได้พิจารณาเพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อ D/E Ratio ซึ่งในปี 2554 บริษัทฯมีขนาดสินทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 3,600 ล้านบาท และหลังจากการเข้าซื้อหุ้นบริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด บริษัทฯจะมีหนี้ที่อยู่ที่ประมาณ 1,600 ล้านบาท และมีส่วนทุนประมาณ 1,800 ล้านบาท ซึ่งในอนาคตบริษัทฯตั้งเป้าให้ธุรกิจเติบโตขึ้นปีละประมาณ 20-25% และคาดว่าจะในปี 2556 บริษัทฯจะมีขนาดสินทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 4,900 ล้านบาท และมีส่วนทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 2,400 ล้านบาท มีหนี้สินประมาณ 2,500 ล้านบาท
- การซื้อหุ้น บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ณ. ขณะนี้ยังไม่จำเป็นต้องมีการเพิ่มทุนจดทะเบียน และแนวทางในการจัดตั้ง Property Fund ถ้าบริษัทมีรายได้ส่วนที่เป็นรายได้ค่าเช่าที่ชัดเจนและเป็นไปตามเกณฑ์เรื่อง P-Fund ก็อาจมีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งกองทุน ซึ่งข้อดีของกองทุนคือไม่ต้องเสียภาษี และยังมีความเป็นเจ้าของไม่น้อยกว่า 33%
- กรณีที่ บริษัท พัทธาคันทรี่คลับ จำกัด( PCC) มีสถานะล้มละลายสัญญา MOU จะยังคงอยู่หรือไม่ และมีที่ดินบางส่วนเป็นของ บสท. ประมาณ 400 ไร่ ซึ่งปัจจุบัน บสท. ประกาศขายที่ดินแปลงย่อยในสนามกอล์ฟไม่ใช่ตัวสนามกอล์ฟประมาณ 370 ล้านบาท ส่วนการที่ บสท. เลิกดำเนินการแต่ได้มีการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี คือ กระทรวงการคลัง เข้ามาดูแลแทน และปัจจุบัน PCC ไม่มีภาระหนี้ เพราะได้โอนหนี้ทั้งหมดไปเรียบร้อยแล้ว
- โครงการ SENA Fest ได้ตอบรับจากผู้สนใจเช่าพื้นที่ดีมาก โดยโครงการ SENA Fest มีทั้งหมด 4 ชั้น แบ่งเป็นส่วน Supermarket ร้านค้าแฟชั่น ร้านอาหาร และธนาคาร โดยมีส่วนธุรกิจโรงแรมไม่ถือว่าเป็นเรื่องใหม่สำหรับบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯมีโครงการอพาร์ทเมนท์ อยู่ที่พหลโยธิน 30 อยู่แล้ว
- การที่บริษัทฯลงทุน 750 ล้านบาท และมีกำไรประมาณ 20 ล้านบาท. ซึ่งน้อยมาก และไม่คุ้มกับการลงทุน นั้น ดร. เกษรา วัฒนกุลภคณ์ภคย์ กรรมการบริษัท ได้ตอบข้อซักถามว่า เงินลงทุน 750 ล้านบาท บริษัทฯแบ่งชำระออกเป็นช่วงๆ และการคิดรายได้แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ประกอบด้วย สนามกอล์ฟ โรงแรม และบ้าน ซึ่งต้องพิจารณาจากกระแสเงินสดสุทธิของทั้ง 3 ส่วนรวมกัน คุณธานี เต็มบุญทรัพย์ ในฐานะที่ปรึกษาด้านการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า รายได้จากโครงการทั้งหมด 3 โครงการ (สนามกอล์ฟ โรงแรม และบ้าน) มารวมกัน ในปี 2560 รายได้จะอยู่ที่ประมาณ 200 ล้านบาท
- ในอนาคตบริษัทฯ จะมีรายได้จากธุรกิจเช่าเพิ่มมากขึ้นจากหลายประเภทธุรกิจ อาทิ SENA Fest โรงแรม บ้าน ซึ่งทำให้โครงสร้างรายได้กลุ่มธุรกิจเช่ากระจายเกินไปหรือไม่ และผู้ถือหุ้นใน บริษัท พัทธาคันทรี่คลับ จำกัด ซึ่งคุณธีรวัฒน์ฯ ปัจจุบันถือหุ้นประมาณ 63% อยากทราบว่าในอดีตคุณธีรวัฒน์ฯ ถือในสัดส่วนเท่านี้หรือไม่ และรายการระหว่างกันของภรรยาของพี่สาวคุณธีรวัฒน์ฯ ดร.เกษรา วัฒนกุลภคณ์ภคย์ กรรมการบริษัท ได้ตอบข้อซักถามว่า ธุรกิจของบริษัทฯเน้นตามทิศทางปรับเปลี่ยนของกลุ่มลูกค้าหลัก คือ กลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ทำให้บริษัทฯคิดโครงการ SENA Fest ขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และ การถือหุ้นในบริษัท พัทธาคันทรี่คลับ( PCC) ของคุณธีรวัฒน์ฯ ณ ปัจจุบัน PCC ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการพัทธาคันทรี่คลับ ไม่มีภาระหนี้สินซึ่ง

เดิม PCC มีภาระหนี้จำนวนมาก จึงทำให้เป็นที่มาของภรรยาของพี่ชายคุณธีรวัฒน์ฯมาร่วมลงทุนอีก 1 ท่าน นายธีรวัฒน์ ธีญลักษณ์ภาคย์ ประธานกรรมการบริหาร ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากวิกฤติปี 2540 ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้รับผลกระทบจึงนำหุ้นมาขายให้ตนเองทำให้ปัจจุบันมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 63%

- บริษัทฯสามารถใช้สนามกอล์ฟ โรงแรม และบ้าน เป็นโครงการที่ส่งเสริมการขายซึ่งกันละกัน ซึ่งอาจจะมีการจัดโปรโมชั่นร่วมกันได้ในอนาคตได้

และนอกจากนี้คุณธานี เต็มบุญทรัพย์ ในฐานะที่ปรึกษาด้านการเงิน ได้กล่าวสรุปหลักเกณฑ์การพิจารณาความเหมาะสมของการราคาในการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book value approach)
  - อ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จะได้มาหรือจำหน่ายไป
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted book value approach)
  - อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายคือ
    - บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
    - บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอรัปอเรชั่น (1999) จำกัด
3. วิธี Sum-of-the-part
  - การประเมินมูลค่าหุ้นโดยคำนึงถึงวิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์หลักแต่ละประเภทของกิจการซึ่งอาจมีลักษณะแตกต่างกัน จากนั้นนำมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินได้สำหรับสินทรัพย์สุทธิแต่ละประเภทมาบวกรวมกัน จึงจะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นของกิจการ

มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	วิธีการประเมิน	ราคาประเมินโดย IFA (ล้านบาท)	ราคาประเมินของ IFA มากกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่ารายการ		ความเห็นของ IFA และเหตุผลในการแสดงความเห็น
			ล้านบาท	ร้อยละ	
521.5	Book value	658.4	136.9	26.3	<b>ราคามีความสมเหตุสมผล</b> เนื่องจาก • ราคาเสนอซื้อหุ้นของ T.TREA อยู่ในช่วงราคาของ IFA
	Adjusted BV	669.8-718.3	148.3-196.8	28.4-37.7	
	Sum of the part	433.90 – 614.51	(88.0)-93	(16.8)-17.8	



โครงการ	วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	ราคาประมาณการ (ล้านบาท)
มูลค่าธุรกิจสนามกอล์ฟ	วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด	242.25-375.99
บวก: มูลค่าสินทรัพย์อื่น ๆ ใน T.TREA		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 มี.ค. 54		24.82
มูลค่าที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการ 15-0-77.6 ไร่	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ	40.62 – 61.30
มูลค่าที่ดินรกรากพัฒนาในอนาคต 37-3-10.9 ไร่	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ	60.40 – 75.55
มูลค่าสนามไคร์ฟกอล์ฟด้านหน้า (เฉพาะส่วนของ T.TREA)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ	55.70 – 66.73
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ	10.11
<b>รวมมูลค่าต่อผู้ถือหุ้น</b>		<b>433.90 – 614.51</b>

หลังจากได้มีการเสนอและรับรองโดยชอบแล้ว โดย ไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่ง คิดเป็นจำนวน 488,260,290 หุ้นที่ ประชุมได้พิจารณาและมีมติด้วยเสียง โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่	จำนวน (หุ้น)	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	22,117,566	61.13
ไม่เห็นด้วย	5,722,600	15.82
งดออกเสียง	8,339,800	23.05
ไม่ส่งบัตรลงคะแนน	-	-
<b>รวมจำนวนเสียง</b>	<b>36,179,966</b>	<b>100</b>

ภายหลังการลงคะแนนเสียงในวาระการประชุมนี้ ได้มีข้อถกเถียงในเรื่องการพิจารณานำคะแนนเสียงของผู้งดออกเสียงมานับรวมเป็นคะแนนด้วยหรือไม่ ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณาในประเด็นนี้เป็นระยะเวลาพอสมควร จึงได้เสนอให้บริษัทฯ ประสานงานและปรึกษาหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนที่จะมีข้อสรุปเพื่อดำเนินการต่อไป

### วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุม เรียงเชิญให้ท่านผู้ถือหุ้นที่มีคำถาม หรือต้องการแสดงความคิดเห็น และคำ เสนอแนะแก่บริษัทฯ สามารถซักถามหรือแสดงความคิดเห็นได้ในระเบียบวาระนี้ ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์แสดงความคิดเห็นและคำเสนอแนะ

ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน และกล่าวปิดประชุมเวลา 15.15 น

---

( นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ )

ประธานที่ประชุม

ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นางวีรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์)

เลขานุการบริษัท