

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552

บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน)

วันที่ 6 พฤศจิกายน 2552

ณ ห้องอินฟินิตี้ 1 โรงแรมพูลแมน

คิง เพาเวอร์ กรุงเทพฯ

วาระที่ 1

**พิจารณารับรองรายงานการประชุม
สามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 14/2552
ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552**

การลงมติ

**วาระนี้ต้องได้รับ
อนุมัติด้วยคะแนน
เสียงข้างมากของ
จำนวนเสียงทั้งหมด
ของผู้ถือหุ้นที่มา
ประชุมและออกเสียง
ลงคะแนน**

ภาพรวมธุรกิจในกลุ่มแสนสิริ

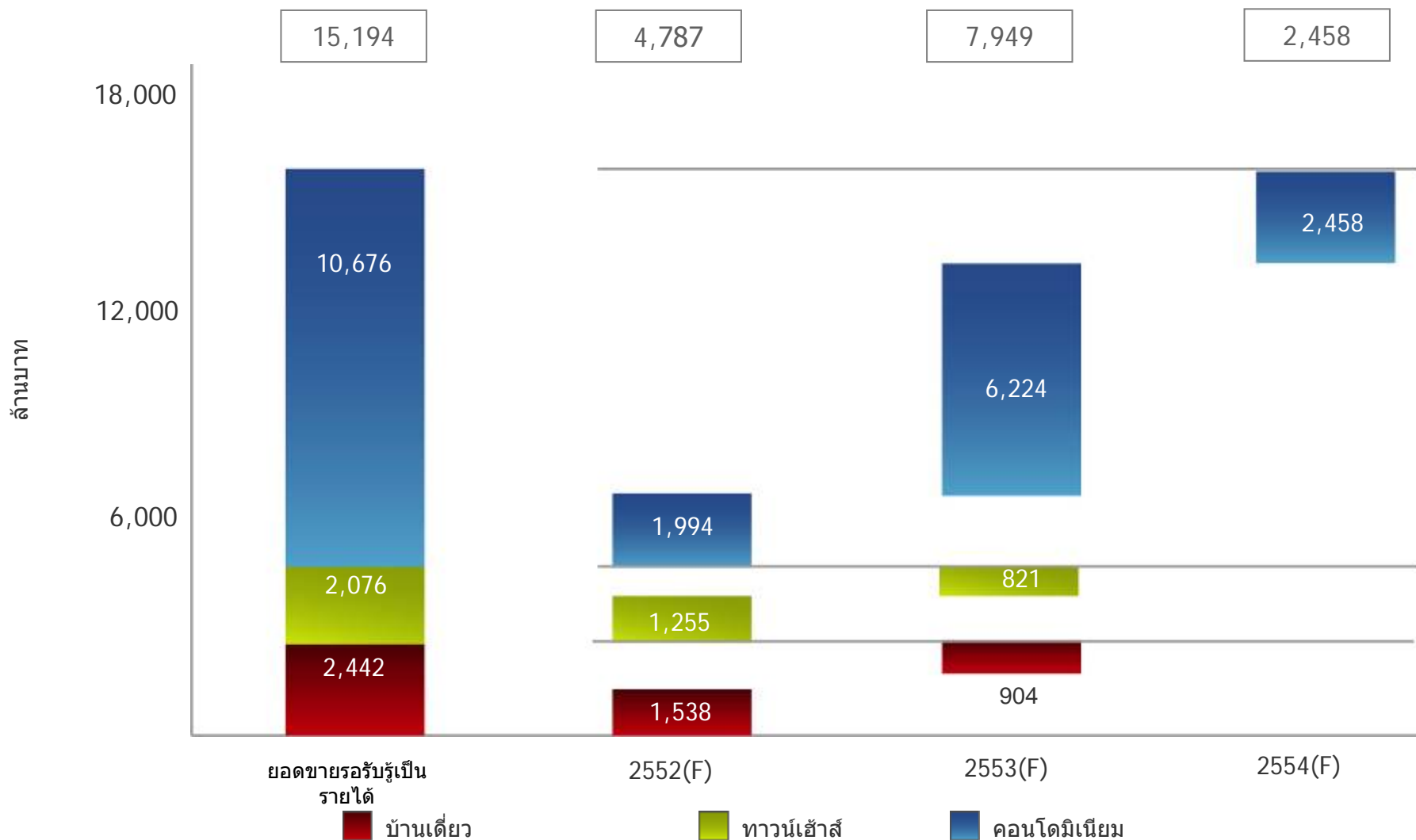
บริษัทอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียวที่มีธุรกิจแบบครบวงจร



แบรนด์หลากหลายครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้าและทุกระดับราคา



ยอดขายรอรับรู้เป็นรายได้สูงสุดในตลาดอสังหาริมทรัพย์



หมายเหตุ:
1 แสนสิริ ประมาณการจากยอดขาย ณ 2 พ.ย.52

จุดเด่นทางธุรกิจ

1

ผู้นำตลาด
อสังหาริมทรัพย์และมี
ส่วนแบ่งตลาดที่เติบโต
อย่างต่อเนื่อง

2

รูปแบบการดำเนิน
ธุรกิจที่ครบวงจร

3

ได้รับประโยชน์จาก
การฟื้นตัวของตลาด
อสังหาริมทรัพย์ใน
ปัจจุบัน

SANSIRI

4

โครงสร้างธุรกิจที่มี
ความยืดหยุ่น

5

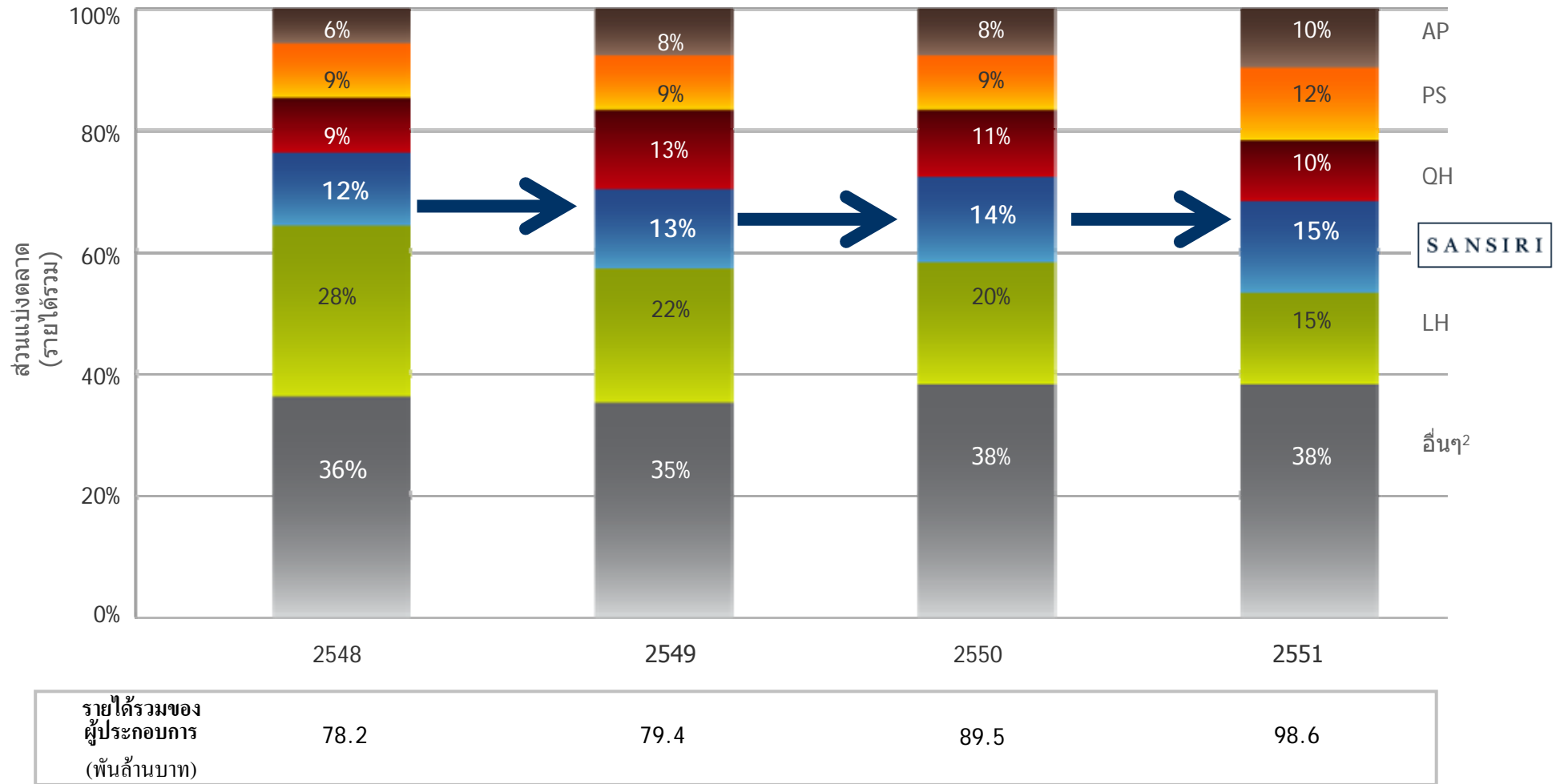
ได้รับประโยชน์จาก
การประหยัดต่อขนาด
และอัตรากำไรขั้นต้นที่
เพิ่มขึ้น

6

มีโครงการที่มี
ศักยภาพดีและมี
ยอดขายรอรับรู้เป็น
รายได้ในระดับสูง

1 ผู้นำตลาดอสังหาริมทรัพย์และมีส่วนแบ่งตลาดที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ส่วนแบ่งตลาดหลักมาจากผู้ประกอบการรายใหญ่



บริษัทอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร

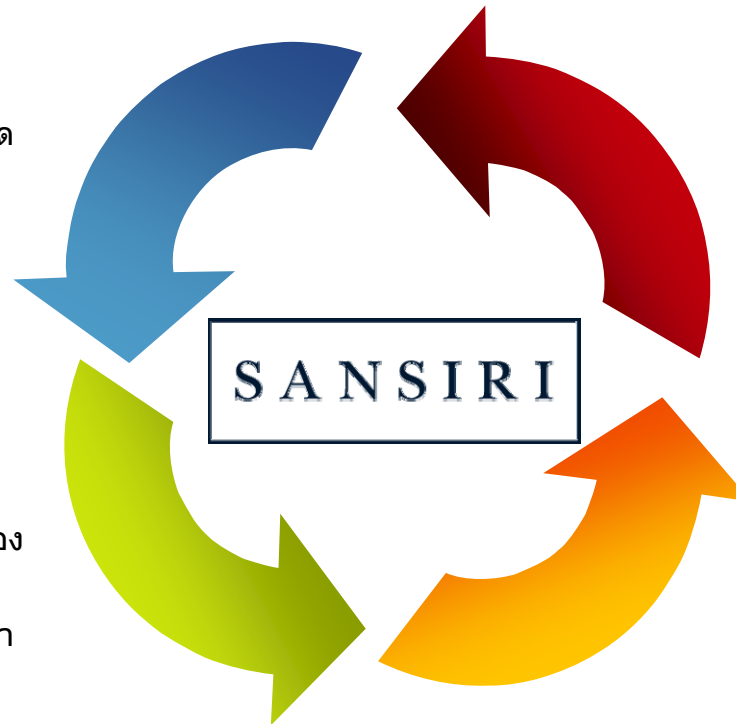
แสนสิริ มีลักษณะเฉพาะด้วยรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่ครบวงจรซึ่งสามารถรองรับการเติบโต สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ได้เป็นอย่างดี

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ประสบความสำเร็จในการเจาะตลาดกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่าง
- มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในทุกกลุ่มระดับราคา

บริการตัวแทนซื้อ-ขาย และบริหารการขายอสังหาริมทรัพย์

- ทีมตัวแทนซื้อ-ขายและบริหารการขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดของประเทศไทย
- ธุรกิจการซื้อ-ขายมีมูลค่ามากกว่า 76,000 ล้านบาทตั้งแต่ปี 2547
- มีฐานข้อมูลลูกค้ากว่า 300,000 ราย
- อสังหาริมทรัพย์ในมือกว่า 10,000 รายการ



ทีมงานวิจัย

- ทีมงานวิจัยที่เชี่ยวชาญซึ่งสามารถวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกที่ได้จากการสำรวจ

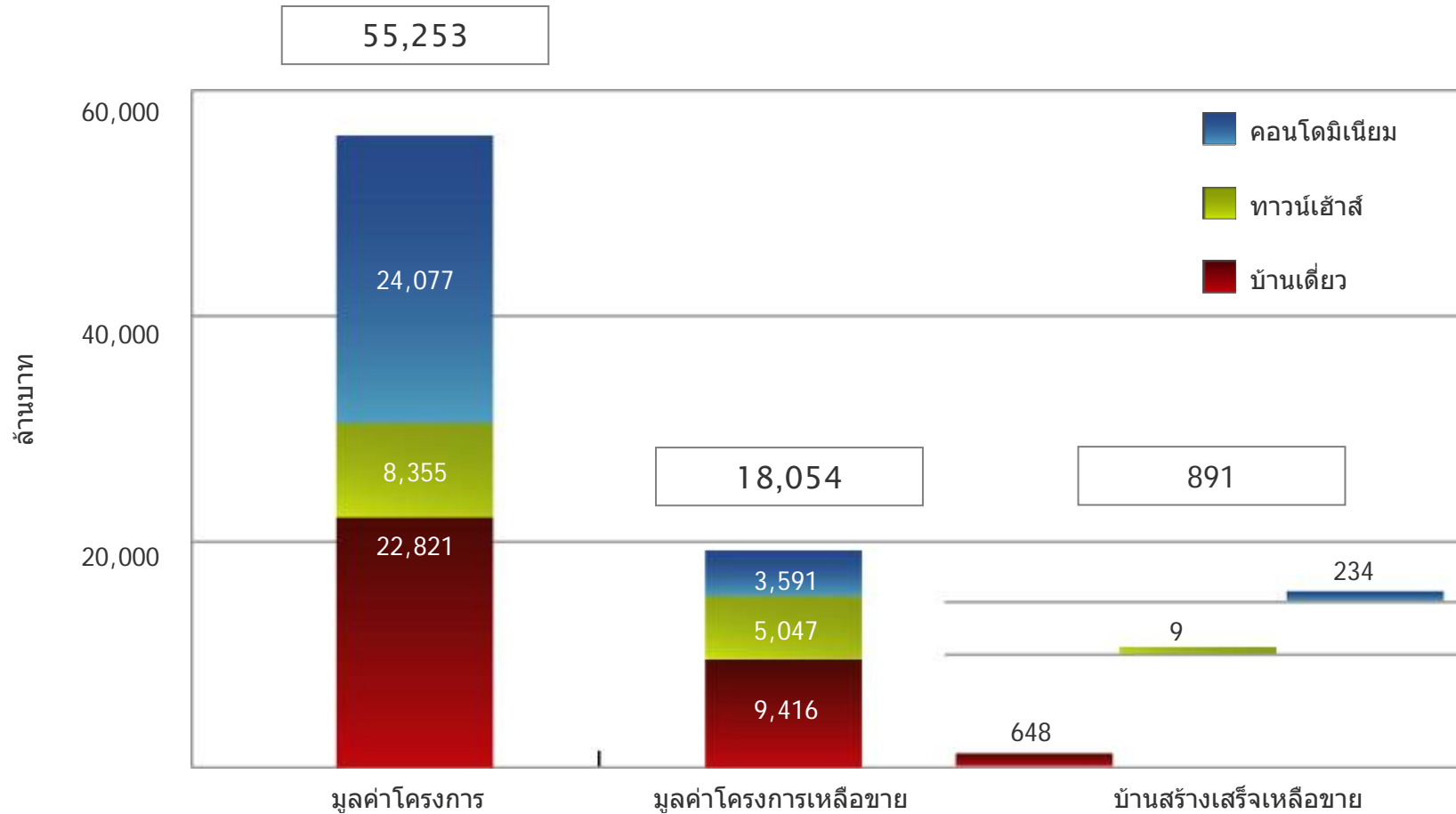
บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์

- บริษัทจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดของประเทศไทย
- บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุม อาคารสำนักงาน, ที่อยู่อาศัย, สถาบัน และธุรกิจบริการ
- มีโครงการภายใต้การบริหารกว่า 200 อาคาร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 70 ล้านตารางฟุต
- มีผู้อยู่อาศัยภายใต้การบริหารโครงการกว่า 50,000 ราย

3

ได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

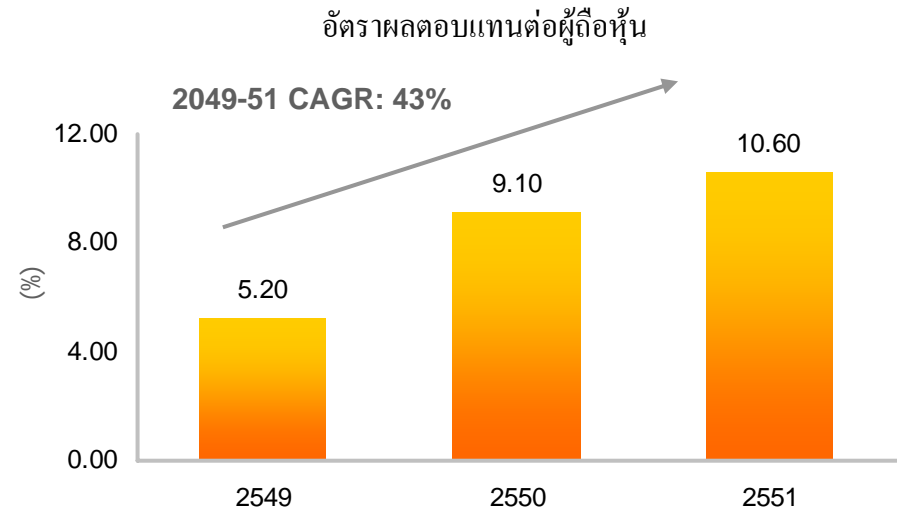
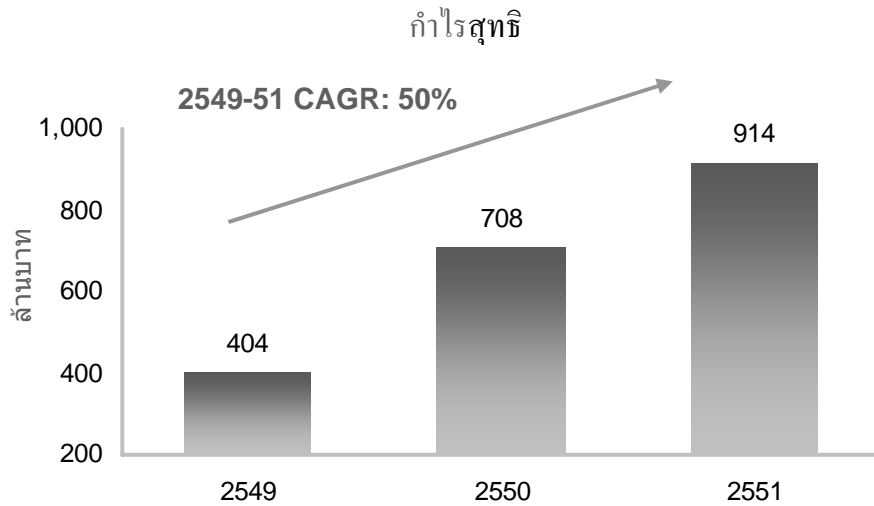
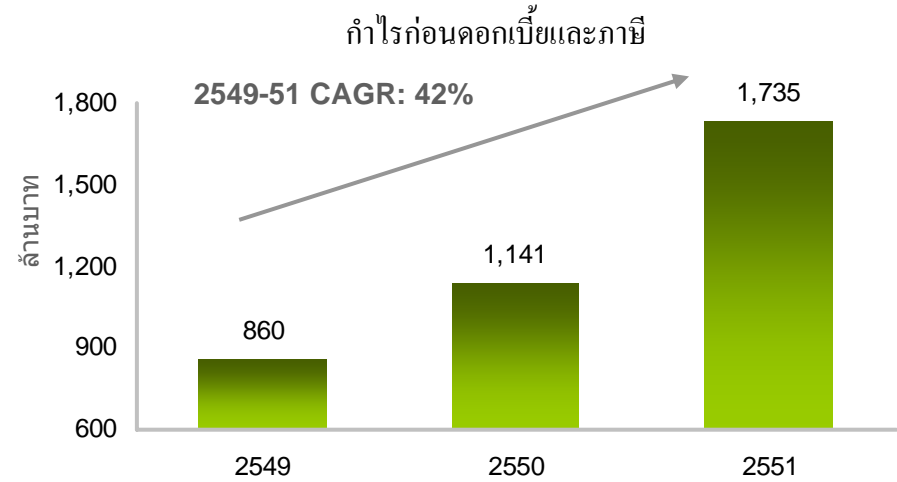
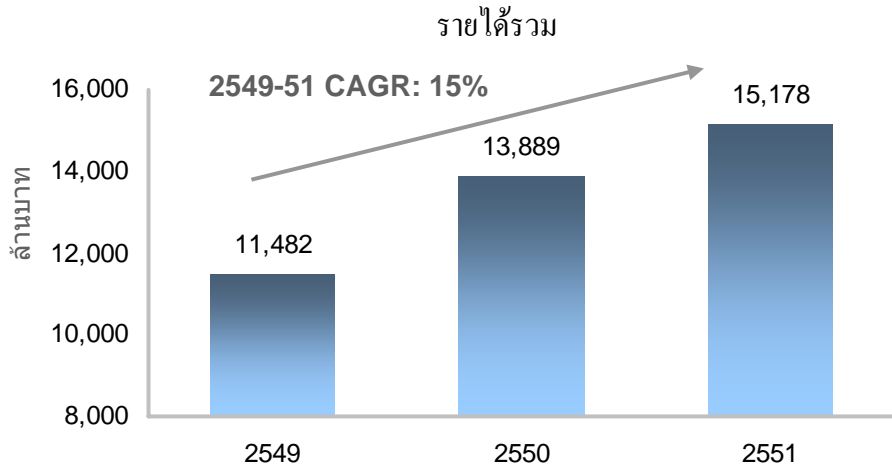
บ้านสร้างเสร็จเหลือขายมีจำนวนน้อยและมียอดขายรวมคิดเป็นร้อยละ 67 ของมูลค่าโครงการที่มีเพื่อขายในปัจจุบัน



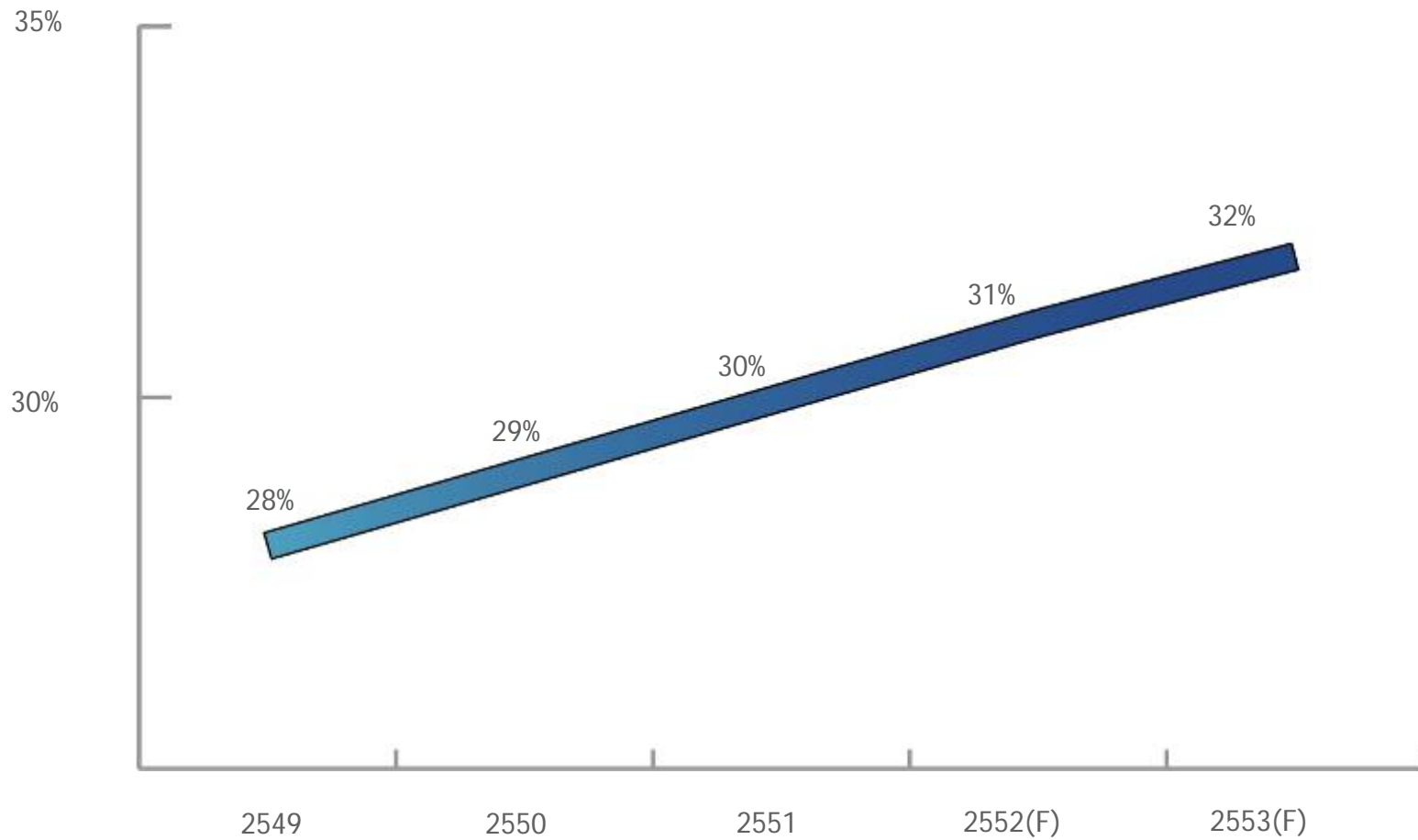
- 4,191 หน่วยที่มีเพื่อขายในอนาคต
- จำนวนบ้านสร้างเสร็จที่มีเพื่อขาย จำนวน 165 หน่วย (เทียบเท่าการขาย 2 สัปดาห์โดยประมาณการจากยอดขายเฉลี่ยรายสัปดาห์ที่ 400 ล้านบาท)

4

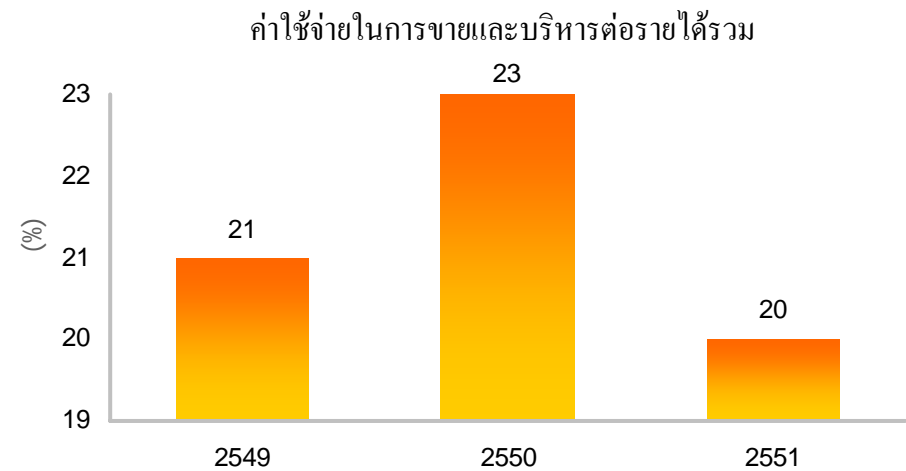
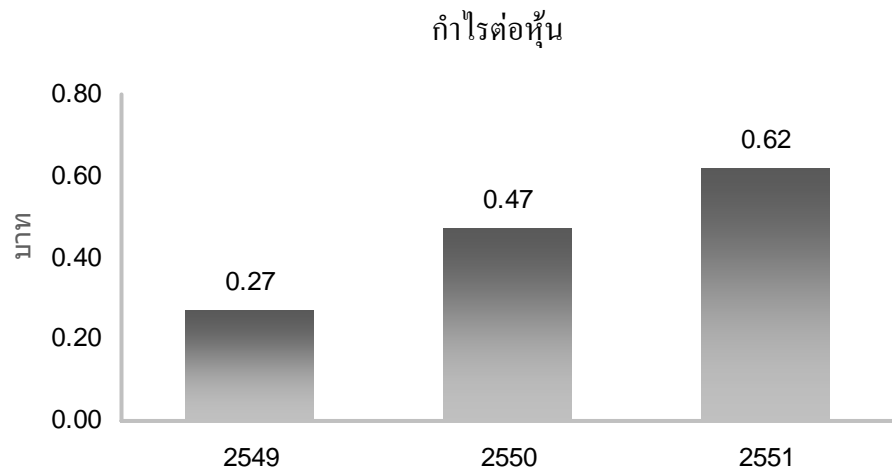
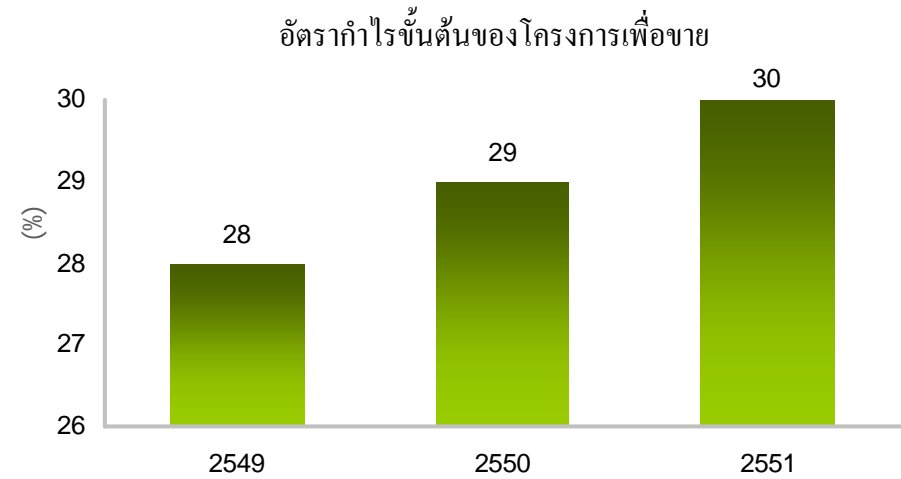
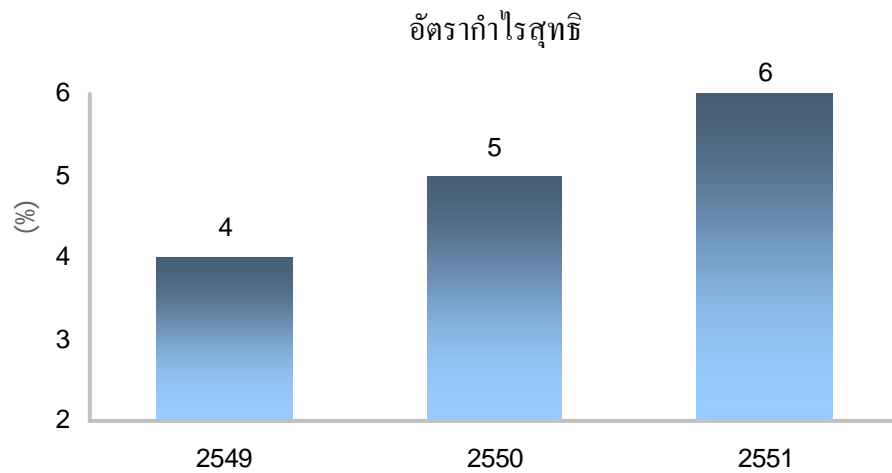
โครงสร้างธุรกิจที่มีความยืดหยุ่น



5 อัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้นด้วย Brand Premium และการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ



5 ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาดและอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น



6

มีโครงการที่มีศักยภาพดีและมียอดขายรับรู้เป็นรายได้ในระดับสูง

| โครงการที่มีเพื่อขาย (ณ 2 พฤศจิกายน 2552) | จำนวนโครงการ | จำนวนยูนิต ทั้งหมด | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | มูลค่าโครงการ เหลือขาย (ล้านบาท) | จำนวนยูนิต เหลือขาย (ยูนิต) |
|--|--------------|-----------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|
| บ้านเดี่ยว | 18 | 4,157 | 22,821 | 9,416 | 1,957 |
| คอนโดมิเนียม | 21 | 4,732 | 24,077 | 3,591 | 532 |
| ทาวน์เฮ้าส์ | 14 | 2,599 | 8,355 | 5,047 | 1,702 |
| รวม | 53 | 11,488 | 55,253 | 18,054 | 4,191 |



สาระสำคัญของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น



1 การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด

- การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,473,000,000 หุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด
- ราคาขายต่อหุ้นต้องไม่ต่ำกว่า 4.28 บาท(มูลค่าที่ตราไว้)

2 การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ(Warrant) โดยไม่คิดมูลค่าแก่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกราย

- ออก warrant จำนวน 736,814,346 หน่วยแก่ผู้ถือหุ้นเดิม
 - ไม่มีค่าใช้จ่าย
 - 2 หุ้นสามัญ ต่อ 1 warrant
 - ราคาใช้สิทธิอยู่ที่ 5.20 บาทต่อหุ้น
 - นักลงทุนที่ซื้อหุ้นผ่านการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ไม่มีสิทธิได้รับ warrant
 - warrant สามารถซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

ข้อดีของการเพิ่มทุนและการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ(Warrant)



1 เพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินเพื่อมุ่งไปสู่การเติบโตตามเป้าหมาย

- พัฒนาและดำเนินการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย
- เพิ่มโอกาสในการซื้อที่ดิน(Land Bank)ที่มีศักยภาพดี

2 บริหารโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อรองรับการเจริญเติบโตในอนาคต

- ภายหลังการเพิ่มทุน คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio) อยู่ที่ประมาณ 0.90 เท่า

3 ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ(warrant) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

- ออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้ผู้ถือหุ้นเดิมทุกราย ซึ่งถือว่ามีส่วนช่วยในการสร้างการเจริญเติบโตของ แسنสิริ มาอย่างต่อเนื่อง

SANSIRI

SANSIRI

วาระที่ 2

พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขาย

หุ้นสามัญที่ออกใหม่จำนวน

1,473,000,000 หุ้น ให้แก่บุคคล

ในวงจำกัด (Private Placement)

รวมถึงเรื่องที่เกี่ยวข้อง

การลงทุน

วาระนี้ต้องได้รับ
อนุมัติด้วยคะแนน
เสียงข้างมากของ
จำนวนเสียงทั้งหมด
ของผู้ถือหุ้นที่มา
ประชุมและออกเสียง
ลงคะแนน

ข้อมูลประกอบการพิจารณาในวาระที่ 2

- จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทใหม่ โดยจัดสรรหุ้นสามัญที่ออกภายใต้มติที่ประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2550 จำนวน 1,473 ล้านหุ้น
ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
- จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญคราวเดียวเต็มจำนวนหรือแบ่งเป็นหลายจำนวน
เพื่อเสนอขายหลายคราวก็ได้
- ราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 4.28 บาท และไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด
ของหุ้นบริษัทที่คำนวณตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก่อนวันที่เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด
- ให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจ
พิจารณาจัดสรรหุ้นสามัญใหม่ดังกล่าวทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ

วาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมการออกและ
เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ
หุ้นสามัญของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม
ซึ่งได้รับอนุมัติตามมติที่ประชุมสามัญ
ผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 14/2552 เมื่อวันที่
29 เมษายน 2552 รวมถึงเรื่องที่เกี่ยวข้อง

● การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับ
อนุมัติด้วยคะแนน
เสียงข้างมากของ
จำนวนเสียงทั้งหมด
ของผู้ถือหุ้นที่มา
ประชุมและออกเสียง
ลงคะแนน

ข้อมูลประกอบการพิจารณาในวาระที่ 3

- (1) ยกเลิกโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม พร้อมทั้งยกเลิกการจัดสรรหุ้นจำนวนไม่เกิน 1,473.31 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ที่ได้รับอนุมัติตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 14/2552 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552 ซึ่งยังมีได้ทำการออกและเสนอขาย**
- (2) ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (SIRI-W1)**

 - จำนวน 736,814,346 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน
 - อัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ
 - ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 5.20 บาท
- (3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ของบริษัทภายใต้มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2550 จำนวน 736,814,346 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ (SIRI-W1)**

วาระที่ 4

พิจารณาอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

จากเดิม **19,143,425,802.64** บาท

เป็น **15,991,205,802.64** บาท

โดยการยกเลิกหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่าย

จำนวน **736,500,000** หุ้น

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับ
อนุมัติด้วยคะแนน
เสียงไม่น้อยกว่า
3 ใน 4 ของจำนวน
เสียงทั้งหมดของ
ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
และมีสิทธิออกเสียง
ลงคะแนน

ข้อมูลประกอบการพิจารณาในวาระที่ 4

| รายการ | จำนวน หุ้นสามัญ (ล้านหุ้น) | มูลค่า หุ้นละ (บาท) | ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) |
|--|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ทุนจดทะเบียน ณ ปัจจุบัน | 4,472.76 | 4.28 | 19,143.42 |
| ลดทุนโดยการยกเลิกหุ้นที่ ยังไม่ได้จำหน่าย | 736.50 | 4.28 | 3,152.22 |
| ทุนจดทะเบียน(ใหม่)ภายหลัง ลดทุน | 3,736.26 | 4.28 | 15,991.20 |

วาระที่ 5

**พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม
หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4.
ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับ
การลงทุนจดทะเบียนของบริษัท**

● การลงมติ

**วาระนี้ต้องได้รับ
อนุมัติด้วยคะแนน
เสียงไม่น้อยกว่า
3 ใน 4 ของจำนวน
เสียงทั้งหมดของ
ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
และมีสิทธิออกเสียง
ลงคะแนน**

ข้อมูลประกอบการพิจารณาในวาระที่ 5

ขออนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. ของบริษัท
ให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน เป็นดังต่อไปนี้

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------|
| “ข้อ 4. ทุนจดทะเบียน จำนวน | 15,991,205,802.64 | บาท |
| แบ่งออกเป็น | 3,736,263,038 | หุ้น |
| มูลค่าหุ้นละ | 4.28 | บาท |
| โดยแยกออกเป็น | | |
| หุ้นสามัญ | 3,736,263,038 | หุ้น |
| หุ้นบุริมสิทธิ | - | หุ้น” |

วาระที่ 6

พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

● ตามมาตรา 105 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ได้กำหนดไว้ว่า ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด (หรือในกรณีนี้เท่ากับจำนวน 491,209,564 หุ้น) จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือประชุมอีกครั้งก็ได้

ขอบคุณ