

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2553
เมื่อวันพุธที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2553
ณ ห้องประชุมชั้น 3 อาคารมั่นคง
ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ

เริ่มประชุมเวลา 14.00 น.

ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมรวมกันทั้งสิ้นเป็นจำนวน 96 ราย แบ่งเป็น ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 62 ราย ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจำนวน 34 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นรวมกันได้ทั้งสิ้นเท่ากับ 341,512,437 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 39.40 ซึ่งเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจำนวนทั้งสิ้น 866,684,157 หุ้น ถือว่าจำนวนรายชื่อจำนวนหุ้นครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท มีกรรมการ และผู้บริหารเข้าร่วมประชุมมีรายนามดังต่อไปนี้

1. นายชวน	ตั้งมติธรรม	ประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสนั่น	ศรีรุ่งโรจน์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหา
3. นางอัญชัน	ตั้งมติธรรม	กรรมการ และกรรมการบริหาร
4. นายอนันต์	อหันทริก	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5. นายศักดิ์ศรี	พฤทธิธรรมกุล	กรรมการ และผู้อำนวยการฯ
6. นายณัฐพล	นนทจิตต์	กรรมการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบริหาร เลขานุการฯ
7. นายชูเกียรติ	ตั้งมติธรรม	กรรมการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายการตลาด
8. นางสาวนภาพร	กมลศักดิ์วิกุล	กรรมการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายพัฒนา ธุรกิจ-นิติกรรม กรรมการสรรหา
9. นางสาวชุตินา	ตั้งมติธรรม	กรรมการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายบัญชี-การเงิน กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
10. ดร.ปิง	คุณะวัฒน์สถิตย์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา
11. นางนิจมาลย์	นาคไพโรจน์	กรรมการอิสระ

กรรมการบริษัทฯ ผู้ที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

1. นายเกษม	ชุกรกฤษณา	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
------------	-----------	--

ทั้งนี้กรรมการบริษัทฯ มีจำนวน 12 คน เข้าร่วมประชุมจำนวน 11 คน ไม่เข้าร่วมประชุมจำนวน 1 คน เนื่องจากติดภารกิจในต่างประเทศ

ผู้สอบบัญชีผู้เข้าร่วมประชุม และบริษัทฯ ได้แจ้งชื่อเป็นเจ้าหน้าที่เป็นคนกลาง เป็นผู้ทำหน้าที่ในการตรวจสอบการนับคะแนน ได้แก่ นางสาวจันทร์รา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากสำนักงานสอบบัญชี
ธรรมนิติ จำกัด

เพื่อให้การประชุมเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทฯ จึงได้เรียนชี้แจงถึงวิธีการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นซึ่งจะต้องลงมติในแต่ละวาระดังนี้

- ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ จำนวนหุ้นที่ตนถือ หรือรับมอบฉันทะมา และสามารถลงคะแนนเสียงเห็นด้วย หรือไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ในแต่ละวาระเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ หรือรับมอบฉันทะมา โดยใช้ใบลงคะแนนที่ผู้ถือหุ้นได้รับ ณ ตอนลงทะเบียน

- การนับคะแนนเสียง จะนับคะแนนเสียงเฉพาะผู้ถือหุ้นที่ลงคะแนนเสียง ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงในแต่ละวาระเท่านั้น โดยการยกมือให้เจ้าหน้าที่ไปเก็บใบลงคะแนน และนำคะแนนเสียงไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงดังกล่าวมาหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเสียงเห็นด้วยในวาระนั้นๆ ทั้งนี้หากคะแนนเสียงส่วนใหญ่เห็นด้วย และเป็นไปตามข้อบังคับบริษัทฯ ให้ถือว่าที่ประชุมให้ความเห็นชอบ หรืออนุมัติในวาระนั้นๆ

ทั้งนี้ก่อนลงมติในแต่ละวาระ บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าประชุมได้ซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ โดยขอให้ผู้ถือหุ้นที่ต้องการซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นกรุณาแจ้งชื่อ-นามสกุล ให้ที่ประชุมทราบก่อนทุกครั้ง

ตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้าเพื่อขอเชิญผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ล่วงหน้าแล้วนั้น แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอระเบียบวาระการประชุมดังกล่าว

การประชุมครั้งนี้มีนายชวน ตังมติธรรม ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม และนายรัฐพลสร นนทจิตต์ กรรมการเป็นเลขานุการที่ประชุม

เมื่อครบองค์ประชุมตามกฎหมายแล้ว ประธานในที่ประชุมจึงได้กล่าวเปิดการประชุมโดยเริ่มพิจารณาวาระการประชุม ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้ :-

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552

ประธานฯ แจ้งว่า บริษัทฯ ได้จัดส่งรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552 ให้กับผู้ถือหุ้นทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งได้เผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์แล้ว ดังนั้นจึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2552 ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	% ของจำนวนหุ้น ที่มาร่วมประชุมและใช้สิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	341,512,437	100
2. ไม่เห็นด้วย	-	
3. งดออกเสียง	-	

วาระที่ 2 คณะกรรมการรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2552 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้นำส่งหนังสือรายงานประจำปี 2552 ให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบล่วงหน้าแล้ว และได้รายงานสรุปข้อมูลที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบเพิ่มเติม

- มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็นดังนี้

- ผู้ถือหุ้น :** โดยเฉลี่ยแล้วในแต่ละโครงการตั้งแต่เปิดถึงปิดโครงการใช้ระยะเวลาดำเนินการนานเท่าใด
- ประธานที่ประชุมฯ :** เนื่องจากธุรกิจก่อสร้าง มีขั้นตอนการดำเนินงานหลายขั้นตอน เช่น ขั้นตอนในการติดต่อกับส่วนราชการในเรื่องการขออนุญาตต่างๆ, งานด้านสาธารณูปโภค, งานด้านการก่อสร้าง และงานส่วนอื่นๆ เมื่อดำเนินการรวมกันแล้วใช้ระยะเวลาประมาณ 2-4 ปี ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ
- ผู้ถือหุ้น :** เรื่องการที่บริษัทฯ ซื้อที่ดินต่อจากกรรมการท่านหนึ่ง จึงขอทราบรายละเอียดของการลงทุนในครั้งนี้
- กรรมการบริษัทฯ :** การซื้อที่ดินเป็นการทำรายการเกี่ยวโยงกัน คือซื้อที่ดินจากนายชวน ตั้งมดิธรรม ประธานกรรมการบริหาร ที่ดินแปลงดังกล่าวตั้งอยู่ที่ซอยประชาชื่น 30 เพื่อพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูก
- ผู้ถือหุ้น :** การทำรายการเกี่ยวโยงกัน ซึ่งจะมีการประชุมของคณะกรรมการบริษัทฯ แต่กรรมการผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะไม่ได้ออกเสียงลงมติ และมีการแจ้งมติดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งในเรื่องของราคาประเมิน โดยเปรียบเทียบจากรายงานของบริษัทผู้ประเมินอิสระ 2 ราย และเกณฑ์การกำหนดมูลค่าของรายการ และการพิจารณาของคณะกรรมการกระทำอย่างละเอียดรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นหลัก
- ผู้ถือหุ้น :** จากการที่ได้ศึกษาข้อมูลของบริษัทฯ ไม่ได้มีการดำเนินงานด้านคอนโดมิเนียมมานานแล้ว บริษัทฯ มีความแน่ใจมากน้อยเพียงใดในการซื้อที่ดินแปลงนี้ว่าเหมาะสมกับการทำคอนโด และเพื่อความโปร่งใสเห็นว่าการประเมินโดยบริษัทผู้ประเมินอิสระ จึงอยากทราบว่าบริษัทฯ ได้มีการประเมินที่ดินบริเวณรอบข้างหรือไม่
- กรรมการบริษัทฯ :** - ที่ดินแปลงดังกล่าวมีรายงานการประเมินราคาของบริษัทผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งจะมีราคาประเมินเปรียบเทียบ และเป็นมาตรฐานการทำงานในลักษณะนี้อยู่แล้ว โดยจะประเมินที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีลักษณะใกล้เคียงกันว่ามีราคาเท่าใด และจะนำมาเปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยกับที่ดินแปลงที่ประเมิน
- ผู้ถือหุ้น :** บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดินแปลงนี้เพื่อพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพียงโครงการเดียว ในขณะนี้ได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งแปลงซึ่งมีขนาดพื้นที่ใหญ่กว่าแปลงนี้มาก ซึ่งที่ดินที่ซื้อเพิ่มมีเนื้อที่กว่า 4,000 ตารางวา เมื่อเปรียบเทียบราคาต่อหน่วยแล้วใกล้เคียงกัน โดยทั้ง 2 แปลงจะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกเช่นกัน
- ประธานที่ประชุมฯ :** ในขณะนี้บริษัทฯ มีโครงการบ้านแนวราบอยู่มากกว่า 10 โครงการ ประกอบกับที่ดินในซอยประชาชื่น 30 มีทำเลติดอยู่ใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วน มีทางเข้า-ออกหลายทางที่ดินแปลงนี้จึงเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียม และบริษัทฯ ก็มีประสบการณ์ในการทำคอนโดมิเนียมมาแล้วจึงไม่เป็นปัญหาทั้งงานในด้านการก่อสร้างหรือการขาย

- ผู้ถือหุ้น** : โครงการของบริษัทฯ บางโครงการค่อนข้างจะขายล่าช้า เช่น โครงการชวนขึ้นบางนา จึงอยากทราบว่าโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ มีการวางแผนงานไว้อย่างไร
- ประธานที่ประชุม** : - บริษัทที่ทำโครงการหลายสิบโครงการ ย่อมจะต้องมีบ้างบางโครงการที่จะทำยอดขายล่าช้า สำหรับบริษัทฯ แล้ว มีโครงการชวนขึ้นบางนาเพียงโครงการเดียวที่การขายล่าช้า แต่โครงการอื่นๆ ส่วนใหญ่ดำเนินการเสร็จสิ้นภายใน 2-3 ปี และในปี 2552 ไตรมาสที่ 4 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ 2 โครงการ คือ โครงการชวนขึ้นโมดัสจรัญ-ปิ่นเกล้า ทำเลถนนสิรินธร และโครงการชวนขึ้นโมดัสเซนโทร ทำเลถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งในปัจจุบันนี้สามารถขายไปได้มากกว่า 50% แล้ว
- สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทเป็นอาคารสูง 8 ชั้น ตามข้อกำหนดทางกฎหมายถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งมีขั้นตอนในการดำเนินงานหลายขั้นตอน เช่น การขออนุญาตสิ่งแวดล้อมซึ่งต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 4-6 เดือนเป็นต้น ดังนั้นการดำเนินงานโครงการคอนโดมิเนียมจึงต้องใช้ระยะเวลามากกว่าบ้านในแนวราบ

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2552 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	% ของจำนวนหุ้น ที่มาร่วมประชุมและใช้สิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	341,512,437	100
2. ไม่เห็นด้วย	-	-
3. งดออกเสียง	-	-

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ ประจำปี 2552 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วจึงมีมติอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว และกรรมการผู้ที่เกี่ยวข้องได้มีการรายงานสรุปข้อมูลที่สำคัญให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบเพิ่มเติม

- มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็นดังนี้

- ผู้ถือหุ้น** : จากบัญชีงบดุลมีข้อสอบถาม ดังนี้
1. สินค้ำคงเหลือที่มีจำนวนค่อนข้างมาก
 2. ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขาย อยากทราบว่ามีส่วนของที่ดินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาดำเนินงานเท่าใด และส่วนที่ถือว่าเป็นที่ดินคงค้างว่ามีสัดส่วนต่างกันมากน้อยเพียงใด เช่น โครงการชวนขึ้นบางนา และยังมีโครงการของกลุ่มในบริเวณใกล้เคียงกัน ซึ่งมีความเห็นว่าหากยังไม่มีการพัฒนาต่อไปในระยะเวลานี้ก็น่าจะพิจารณานำไปทำอย่างอื่น หรือแปลงสภาพเป็นเงินแทน โดยมีความเห็นว่าในส่วนที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขายควรแยกออกมาเป็นที่ดินรอการพัฒนาเพื่อขายจริงในระยะเวลานี้ใกล้เคียง กับอีกส่วนหนึ่งคือที่ดินคงเหลือซึ่งอาจจะนำจำนวนปีเป็นเกณฑ์ เช่น ถือครองไว้ 3 ปี ก็ค่อนข้างจะอยู่ในเกณฑ์สินค้ำหมุนเวียนได้แล้ว

3. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมูลค่าในส่วนนี้มีส่วนที่เป็นของสนามกอล์ฟ จึงอยากทราบว่า มีผลการดำเนินงานเป็นอย่างไร

กรรมการบริษัท : ชี้แจงดังนี้

1. ตามบัญชีงบดุล บริษัท มีสินทรัพย์จำนวน 5,987 ล้านบาท ซึ่งจะลดลงจากปี 2551 เล็กน้อย ส่วนที่ลดลงเป็นส่วนของสินค้างเหลือ คือในปี 2551 มีจำนวน 3,302 ล้านบาท ปี 2552 มีจำนวน 3,042 ล้านบาท เนื่องจากมีการขายสินค้าและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าไปแล้ว
2. ที่ดินรอการพัฒนาและเพื่อขายมีจำนวน 1,844 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างชัดเจน สำหรับจำนวนสินค้างเหลือ คือจำนวนของที่ดินที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ซึ่งเป็นโครงการทั้งหมดโดยรวมที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคต่าง ๆ สำหรับโครงการชวนชื่นบางนา เป็นโครงการที่บริษัท ซื้อที่ดินไว้ก่อนเกิดวิกฤติปี 2540 ซึ่งลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะนั้นต่างจากปัจจุบันนี้ คือ ในเวลานั้นจะมีผู้บริโภคกลุ่มหนึ่งนิยมที่อยู่อาศัยในแถบชานเมือง และมีการเปิดตัวโครงการในลักษณะนี้ค่อนข้างมาก ในส่วนของบริษัท เมื่อเปิดตัวก็ได้รับการตอบรับที่ดีมียอดขายหลายร้อยยูนิต แต่พอเกิดปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจ ความนิยมของผู้บริโภคได้เปลี่ยนไปด้วยคือจะเข้ามาอยู่ใกล้ตัวเมืองมากขึ้น ทำให้ที่ดินตรงนี้ไม่ได้รับการตอบรับตามความคาดหวังเหมือนกับตอนเริ่มต้นโครงการ ซึ่งบริษัท ก็ได้พยายามหาแนวทางในการแก้ปัญหาโดยตลอด เช่น ในด้านการขายก็มีการจัดโปรโมชั่นต่าง ๆ , ปรับปรุงรูปแบบโครงการดังจะเห็นได้จากการเปิดตัวโครงการใหม่ใกล้เคียงกันโดยใช้ชื่อโครงการว่า สิรินเข้าสู่บางนา ซึ่งจะมีการปรับขนาดที่ดินและราคาลดลง เปลี่ยนกลุ่มเป้าหมายเป็นคนในเขตชุมชน และบริเวณใกล้เคียงแทน
3. รายการของสนามกอล์ฟในบัญชีงบดุลจะบันทึกอยู่ในส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ซึ่งรายละเอียดอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 ส่วนรายได้ของสนามกอล์ฟ เท่ากับ 54 ล้านบาท รายละเอียดอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29

ประธานที่ประชุม : นอกจากรายได้ของสนามกอล์ฟตามที่แสดงในงบการเงินแล้ว การทำโครงการสนามกอล์ฟยังมีส่วนช่วยให้ที่ดินของโครงการบริษัท ที่อยู่บริเวณรอบสนามมีราคาเพิ่มขึ้นด้วย โดยทั่วไปบริษัทที่ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมียอดที่ดินคงคลัง เพราะเป็นวัตถุดิบที่สำคัญ และการซื้อที่ดินก็ต้องรอจังหวะและโอกาสเพื่อให้ได้ที่ดินที่มีทำเลที่ดีในราคาที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัท จึงต้องมีที่ดินสำรองไว้เพื่อรอการพัฒนา บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปจะมี D/E RATIO อยู่ที่ 1 เท่า แต่ของบริษัท D/E RATIO อยู่ที่ 0.3 เท่า ดังนั้นที่ดินที่รอการพัฒนาจำนวน 1,844 ล้านบาท ถือว่ายังน้อยอยู่ เมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินที่กำลังพัฒนาซึ่งมีจำนวน 3,042 ล้านบาท

ผู้ถือหุ้น

: ขอให้กรรมการชี้แจงเรื่องค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับยอดขายแล้วในปี 2551 ประมาณ 10% และในปี 2552 ประมาณ 9% เนื่องจากได้ตรวจสอบกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อื่นๆ แล้วจะมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ประมาณ 3-5% และถ้าหากบริษัท จะทำโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มแล้ว ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจะแตกต่างจากบ้านในแนวราบหรือไม่

กรรมการบริษัท : ในแต่ละบริษัทจะมีการแยกประเภทค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารแตกต่างกัน คิดว่าบริษัทที่ทำงานผู้ถือหุ้นได้ยกตัวอย่างมาอาจจะมีการบันทึกการขายไม่ครบทุกประเภทตามที่บริษัท ได้แสดงไว้ ซึ่งทางบริษัท เองก็ได้มีการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยกับบริษัทที่ทำธุรกิจในด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่นกัน สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบ้านในแนวราบและคอนโดมิเนียมโดยภาพรวมแล้วจะไม่สูงขึ้น แต่ประมาณการ Gross Profit การทำคอนโดมิเนียมจะน้อยกว่าบ้านแนวราบเพราะในปีที่ผ่านมา Gross Profit บ้านแนวราบของบริษัท จะมีมากกว่าบริษัททั่วไปในตลาด

ประธานที่ประชุม : ส่วนใหญ่บริษัทธุรกิจทั่วไป และบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดค่าส่งเสริมการขาย คือ ค่าโฆษณาพร้อมกับเอกสารแนะนำผลิตภัณฑ์อยู่ที่ 3% ดังนั้นบริษัทที่ผู้ถือหุ้นยกตัวอย่าง อาจจะเป็นเฉพาะค่าส่งเสริมการขายก็เป็นได้

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติอนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุนประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	% ของจำนวนหุ้น ที่มาร่วมประชุมและใช้สิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	341,512,437	100
2. ไม่เห็นด้วย	-	-
3. งดออกเสียง	-	-

หมายเหตุ ในวาระที่ 4 เป็นต้นไปมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากเมื่อตอนเปิดประชุมโดยเข้าประชุมเพิ่มขึ้นจำนวน 29 ราย รวมทั้งสิ้นเป็น 125 ราย จำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 345,947,829 หุ้น

วาระที่ 4 พิจารณาการอนุมัติจ่ายเงินปันผลและการจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ประธานที่ประชุมได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วจึงได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผลตามปรากฏรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2553 โดยการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับ ผลประกอบการปี 2552 ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท หักการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล อัตราหุ้นละ 0.10 บาท เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2552 คงเหลือจ่ายสุทธิหุ้นละ 0.15 บาท จำนวนหุ้นทั้งหมด 860,384,157 หุ้น (หุ้นทั้งหมด 866,684,157 หุ้น หักหุ้นซื้อคืน 6,300,000 หุ้น) คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 129,057,623.55 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันพฤหัสบดีที่ 27 พฤษภาคม 2553

สำหรับการจัดสรรกำไรไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายนั้น เนื่องจากบริษัท ได้จัดสรรครบจำนวนตามกฎหมายแล้ว จึงไม่ได้พิจารณาจัดสรรเพิ่มเติม

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	% ของจำนวนหุ้น ที่มารวมประชุมและใช้สิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	345,947,829	100
2. ไม่เห็นด้วย	-	-
3. งดออกเสียง	-	-

วาระที่ 5 พิจารณาจำนวนกรรมการและเลือกตั้งกรรมการบริษัท แทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ และ พิจารณาเลือกตั้งกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การพิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ซึ่งในปี 2552 มีกรรมการครบวาระ จำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- (1) นายชูเกียรติ ตั้งมติธรรม
- (2) นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์
- (3) นายศักดิ์ศรี พฤทธิธรรมกุล
- (4) นายเกษม ชูรกฤษณา

ที่ประชุมได้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- (1) นายชูเกียรติ ตั้งมติธรรม
- (2) นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์
- (3) นายศักดิ์ศรี พฤทธิธรรมกุล
- (4) นายเกษม ชูรกฤษณา

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง จำนวน 4 ท่าน ด้วยการลงคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล ตามลำดับดังนี้

	กรรมการ	เห็นด้วย		ไม่เห็นด้วย		งดออกเสียง	
		คะแนนเสียง	ร้อยละ(%)	คะแนนเสียง	ร้อยละ(%)	คะแนนเสียง	ร้อยละ(%)
1.	นายชูเกียรติ ตั้งมติธรรม	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01
2.	นายสนั่น ศรีรุ่งโรจน์	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01
3.	นายศักดิ์ศรี พฤทธิธรรมกุล	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01
4.	นายเกษม ชูรกฤษณา	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01

5.1) กำหนดกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนบริษัทฯ ที่ประชุมมีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามทำการแทนบริษัทฯ ดังนี้

1. นายชวน ตั้งมดีธรรม
2. นางอัญชัน ตั้งมดีธรรม
3. นายชูเกียรติ ตั้งมดีธรรม
4. นางสาวชุติมา ตั้งมดีธรรม

โดยกรรมการ 2 ใน 4 คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนบริษัทฯ ตามรายชื่อข้างต้น ด้วยการลงคะแนนเสียงเป็นรายบุคคล ตามลำดับดังนี้

	กรรมการ	เห็นด้วย		ไม่เห็นด้วย		งดออกเสียง	
		คะแนนเสียง	ร้อยละ(%)	คะแนนเสียง	ร้อยละ(%)	คะแนนเสียง	ร้อยละ (%)
1.	นายชวน ตั้งมดีธรรม	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01
2.	นางอัญชัน ตั้งมดีธรรม	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01
3.	นายชูเกียรติ ตั้งมดีธรรม	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01
4.	นางสาวชุติมา ตั้งมดีธรรม	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01

5.2) กำหนดกรรมการหนึ่งคนรับผิดชอบลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ ทำการแทนเฉพาะกรณี เพื่อการขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา, ไฟฟ้า, โทรศัพท์ การขอโอนและรับโอนสิทธิการใช้ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ หรือการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือการขอเลขหมายประจำบ้านและ การขอเชื่อมทาง การเชื่อม ท่อระบายน้ำ ดังนี้

1. นายศักดิ์ศรี พฤทธิธรรมกุล

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติกำหนดกรรมการหนึ่งคนรับผิดชอบเฉพาะกรณีดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	% ของจำนวนหุ้น ที่มาร่วมประชุมและใช้สิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	318,230,309	91.99
2. ไม่เห็นด้วย	-	-
3. งดออกเสียง	27,717,520	8.01

5.3) เห็นควรพิจารณาอนุมัติผลประโยชน์ตอบแทนกรรมการ ซึ่งเป็นอัตราที่คณะกรรมการพิจารณา ค่าตอบแทนได้พิจารณา มีรายละเอียดดังนี้ คือ

1. จ่ายเบี้ยประชุมคณะกรรมการ ปี 2553 ปีละไม่เกิน 800,000 บาท
 - ประธานฯ 15,000 บาทต่อครั้ง
 - กรรมการคนละ 10,000 บาทต่อครั้ง
2. จ่ายเบี้ยประชุมคณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน ดังนี้
 - ประธานฯ 15,000.-บาทต่อครั้ง
 - กรรมการคนละ 10,000.-บาทต่อครั้ง
 (เฉพาะกรรมการที่เข้าประชุม)

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติที่ประชุม : โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติด้วยคะแนนเสียงมากกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ที่มาประชุม ดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	% ของจำนวนหุ้น ที่มาร่วมประชุมและใช้สิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	345,947,829	100
2. ไม่เห็นด้วย	-	-
3. งดออกเสียง	-	-

3. เงินบำเหน็จกรรมการบริษัทฯ ประจำปี 2552

- อนุมัติเงินบำเหน็จกรรมการบริษัทฯ รวมไม่เกิน 3,600,000 บาท (เงินสามล้านหกแสนบาทถ้วน) สำหรับจำนวนกรรมการบริษัทฯ รวม 12 ท่าน (คนละ 300,000 บาท)

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติที่ประชุม : โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติด้วยคะแนนเสียงมากกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ที่มาประชุม ดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	% ของจำนวนหุ้น ที่มาร่วมประชุมและใช้สิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	345,947,829	100
2. ไม่เห็นด้วย	-	-
3. งดออกเสียง	-	-

วาระที่ 6 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทน

ที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง นายพจน์ อิศวสันตติชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4891 ของบริษัทสอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด หรือ นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4996 ของบริษัทสอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับงวดบัญชีประจำปี 2553 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

สำหรับ นางสาวจันทรา ว่องศรีอุดมพร ลงนามเป็นผู้สอบบัญชีซึ่งการเงินของบริษัทในปี 2549 ถึงปี 2552 นับเป็นระยะเวลารวม 4 ปี ส่วน นายพจน์ อิศวสันตติชัย ยังไม่เคยลงนามเป็นผู้สอบบัญชีซึ่งการเงินของบริษัทฯ มาก่อน

ผู้สอบบัญชีไม่ได้มีความสัมพันธ์ หรือ การมีส่วนได้เสียกับบริษัท / บริษัทย่อย / ผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยของบริษัทด้วย

สำหรับค่าสอบบัญชีประจำปี 2553 ที่ประชุมอนุมัติค่าบริการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินและ งบการเงินรวมของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นเงิน 970,000.-บาท (เงินเก้าแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งค่าสอบบัญชีปี 2552 เท่ากับ 925,000.-บาท เพิ่มขึ้น 45,000 บาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 4.86

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็น

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น = 1 เสียง)	% ของจำนวนหุ้น ที่มารวมประชุมและใช้สิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	345,947,829	100
2. ไม่เห็นด้วย	-	-
3.งดออกเสียง	-	-

วาระที่ 7 พิจารณาเลือกตั้งคณะกรรมการตรวจสอบแทนกรรมการชุดเดิมที่ออกตามวาระ และ พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบชุดเดิมที่พ้นวาระกลับเข้าดำรง ตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นายเกษม ชูรกฤษณา ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. ดร.ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์ กรรมการตรวจสอบ
3. นายอนันต์ อหันทริก กรรมการตรวจสอบ

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็นดังนี้

มติที่ประชุม : ที่ประชุมมีมติอนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบตามรายชื่อข้างต้น ด้วยการลงคะแนนเป็น รายบุคคล ตามลำดับดังนี้

	กรรมการ	เห็นด้วย		ไม่เห็นด้วย		งดออกเสียง	
		คะแนนเสียง	ร้อยละ(%)	คะแนนเสียง	ร้อยละ(%)	คะแนนเสียง	ร้อยละ(%)
1.	นายเกษม ชูรกฤษณา	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01
2.	ดร.ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01
3.	นายอนันต์ อหันทริก	318,230,309	91.99	-	-	27,717,520	8.01

และพิจารณาค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

ที่ประชุมมีมติอนุมัติเบี้ยประชุมคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2553 ไม่เกิน 250,000.-บาท (เงินสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยกำหนดการประชุมฯ 6 ครั้งต่อปี มีรายละเอียดดังนี้

- ประธานกรรมการตรวจสอบ 15,000.-บาทต่อครั้ง
 - กรรมการตรวจสอบคนละ 10,000.-บาทต่อครั้ง
- (เฉพาะกรรมการฯ ที่เข้าประชุม)

- ไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็น

มติที่ประชุม :

มติที่ลง	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ่น = 1 เสียง)	% ของจำนวนหุ่น ที่มาร่วมประชุมและใช้สิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	318,230,309	91.99
2. ไม่เห็นด้วย	-	-
3. งดออกเสียง	27,717,520	8.01

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

- มีผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็นดังนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทฯ มีโครงการที่จะนำเทคโนโลยีจากต่างประเทศเข้ามาช่วยในการผลิต เพื่อให้งานเสร็จรวดเร็วยิ่งขึ้น และประหยัดต้นทุนบ้างหรือไม่

ประธานที่ประชุมฯ : เรื่องนี้บริษัทฯ ได้มีการศึกษารายละเอียดแล้ว แต่เนื่องจากการก่อสร้างในประเทศไทยนิยมใช้แบบดั้งเดิม การที่จะใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปมาประกอบ ยังมีผู้บริโภคกลุ่มหนึ่งมีความเห็นว่าหากจะมีการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมจะทำได้ยาก และจะเกิดปัญหาบริเวณรอยต่อ เช่น ความประณีตในการเก็บงาน ปัญหาน้ำรั่วซึม เป็นต้น ประกอบกับรูปแบบการก่อสร้างภายนอกที่มีความแตกต่างกันไปก็จะมีผลทำให้ต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้นด้วย แต่บริษัทฯ ก็ได้มีการพัฒนาและปรับปรุงขั้นตอนในการทำงานโดยมีการใช้แบบเหล็ก และวัสดุคุณภาพเพื่อจะประหยัดเวลาให้การทำงานเสร็จเร็วขึ้น

ผู้ถือหุ้น : บริษัทฯ มีข้อพิพาททางกฎหมายอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

ประธานที่ประชุมฯ : ไม่มี

ผู้ถือหุ้น : บริษัทฯ มีโครงการรับสร้างบ้านบนที่ดินของลูกค้าหรือไม่


ประธานที่ประชุมฯ : บริษัทฯ เคยมีนโยบายรับสร้างบ้านบนที่ดินของลูกค้า ซึ่งปัจจุบันไม่ได้รับแล้ว เนื่องจากในปัจจุบันนี้โครงการของบริษัทฯ มีจำนวนมาก และมีนโยบายขยายธุรกิจโดยทำโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น นอกจากนี้หากมีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม สามารถเสนอเพิ่มเติมเข้ามาได้ที่ www.mk.co.th หรือทางโทรสาร 02-2166619

ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่มีเรื่องอื่นใดเสนอเพิ่มเติมเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา และในวาระนี้ไม่มีเรื่องใดที่เสนอเพื่อขอให้ที่ประชุมลงมติ จึงไม่ได้มีการลงมติแต่อย่างใด

มีผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะได้แสดงความประสงค์ลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยจำนวน 914,500 หุ่น และงดออกเสียงจำนวน 800,000 หุ่น ในกรณีที่จะมีการเสนอเรื่องใหม่เพิ่มเติมให้พิจารณาลงมติในวาระนี้

ประธานที่ประชุม จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และกล่าวปิดการประชุม
ปิดประชุมเวลา 16.30 น.

ลงชื่อ..........ประธานที่ประชุม
(นายชวน ตังมติธรรม)

ลงชื่อ..........เลขานุการที่ประชุม
(นายณัฐพล นนทจิตต์)