

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ของ
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

การประชุมจัดขึ้นเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 15 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ซึ่งมีสถานที่ควบคุมการประชุม ณ ห้องประชุมวิคเตอร์ คลับ (Victor Club) ชั้น 7 สามย่านมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ทั้งนี้ บริษัทมีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์

นายชายน้อย เพื่อนโกศล ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธาน”) และนางสาวปรีศนีย์ สุธะเสถียร เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการในที่ประชุม โดยมีกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายเข้าร่วมประชุม ดังนี้

กรรมการที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

นายชายน้อย เพื่อนโกศล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการกำหนด ค่าตอบแทนและสรรหา ประธานกรรมการบริหารความยั่งยืน และความเสี่ยง และกรรมการตรวจสอบ
นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
นางบุษยา มากแจ้ง	กรรมการอิสระ
นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการ
นายอ้วน เตียง ลิม	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความยั่งยืนและ ความเสี่ยง และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท

กรรมการที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำหนด ค่าตอบแทนและสรรหา
นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ

ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม

นายสมบุญ วัฒนชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และรักษาการประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศ ไทย) จำกัด
นายพิระพัฒน์ ศรีสุนทร	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง	กรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม
นางสาวปรีศนีย์ สุธะเสถียร	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานธรรมาภิบาลและวางแผน องค์กร บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และเลขานุการ บริษัท

ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส
นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

นางสาวประทุมพร สมบูรณ์พูลผล

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่เข้าร่วมประชุม

นางสาวกรรณกาญจน์ นพวรรณ

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส
(ประเทศไทย) จำกัด

ก่อนการประชุมเริ่มต้น บริษัทได้เปิดวิดีโอทัศนวิสัยการใช้ระบบเพื่อการออกเสียงลงคะแนน วิธีส่งคำถามผ่านทางข้อความ และวิธีการถามคำถามโดยใช้ระบบการจัดประชุมของบริษัท ควิดแลบ จำกัด (QUIDLAB) ในการถามคำถามของผู้ถือหุ้น

เริ่มการประชุม เวลา 14.00 น.

ประธานกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่มาเข้าร่วมประชุม และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในปีนี้ คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรให้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เหมือนเช่นปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ นอกจากเพื่อความปลอดภัยและความสะดวกสำหรับท่านผู้ถือหุ้น ยังช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์สู่ชั้นบรรยากาศจากการเดินทางมาประชุมอีกด้วย

บริษัทได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 (Record Date) ในวันจันทร์ที่ 8 ธันวาคม 2568 โดยมีจำนวนผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 2,933 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 2,319,277,419 หุ้น โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 4 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 33,291 หุ้น และมีผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น จำนวน 47 ราย ถือหุ้นรวมกันเท่ากับ 2,197,928,416 หุ้น รวมจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 51 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 2,197,961,707 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.7692 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จึงสรุปได้ว่ามีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย และถือหุ้นรวมกันมากกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท จึงครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท

บริษัทมีกรรมการทั้งหมด 10 ท่าน อย่างไรก็ตาม มีกรรมการ 1 ท่านลาออกระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัท อยู่ระหว่างการสรรหากรรมการทดแทน ทั้งนี้ ในการประชุมวันนี้ มีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 9 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดในปัจจุบัน โดยอยู่ในห้องประชุม 7 ท่าน และเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ 2 ท่าน

ประธานจึงได้กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พร้อมแนะนำกรรมการที่เข้าร่วมประชุมทั้ง 9 ท่าน รวมทั้งแนะนำผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชีของบริษัท และที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้เป็นรายบุคคล และได้กล่าวเชิญนางสาวสกาย ทองไพบูลย์ ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด ร่วมเป็นสักขีพยานในการนับคะแนนเสียง และนางสาวภาวิณี นิสสัยสุข ผู้สอบบัญชีอิสระจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ร่วมเป็นผู้สังเกตการณ์การประชุม

จากนั้น ประธานได้มอบหมายให้นางสาวปรัศนี สุระเสถียร เลขานุการบริษัท ชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนและการนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระของการประชุมครั้งนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบ

นางสาวปรัศนี สุระเสถียร เลขานุการบริษัท ชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนและการนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระของการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านทราบ ดังนี้

- ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทได้ใช้ระบบการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทจะทำการบันทึก ชื่อ - นามสกุล ของผู้ถามและผู้ตอบคำถามในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่ประสงค์จะออกนามหรือไม่สะดวกให้ความยินยอมให้ทำการบันทึก ชื่อ - นามสกุล สามารถพิมพ์แจ้งต่อบริษัทได้ทางหน้าจอ chat ในระบบ ทั้งนี้ บริษัทใช้ระบบการจัดประชุมที่ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถเข้าร่วมการประชุม ลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ถามคำถาม และให้ข้อเสนอแนะได้ตลอดการประชุม ซึ่งในช่วงต้นก่อนเริ่มการประชุม บริษัทได้เปิดวิดีโอสาธิตวิธีการใช้งานระบบทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อขัดข้องในการใช้ระบบ สามารถติดต่อขอความช่วยเหลือทางโทรศัพท์ได้ที่หมายเลข 02 013 4322 หรือ 080 008 7616 ได้ตลอดเวลาระหว่างการประชุม
- ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ กล่าวคือ หุ้น 1 หุ้น จะมีเสียงเท่ากับ 1 เสียง ในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ บริษัทจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และมอบฉันทะ ถ้าผู้มอบฉันทะไม่ได้รับความประสงค์ในการออกเสียงในระเบียบวาระใดได้ ผู้รับมอบฉันทะจะเป็นผู้ออกเสียงลงคะแนนสำหรับระเบียบวาระนั้น ๆ ได้ ตามที่ผู้รับมอบฉันทะเห็นว่าเหมาะสม โดยการเข้าไปที่ฟังก์ชันลงคะแนนเสียง
- สำหรับการนับผลการลงคะแนนเสียง แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่
 - 1) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน จะคำนวณฐานคะแนนเสียง โดยนับเฉพาะคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เห็นด้วย และไม่เห็นด้วยเท่านั้น แต่ไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่งดออกเสียง
 - 2) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม จะคำนวณฐานคะแนนเสียง โดยนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่มาประชุมที่ออกเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง
 - 3) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จะคำนวณฐานคะแนนเสียง โดยนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ที่ออกเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง
- ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ โดยการลงคะแนนมีให้เลือก 3 ตัวเลือก ได้แก่ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง โดยสามารถเลือกลงคะแนนเสียงได้ ดังนี้
 - คลิกเลือกแถบไอคอนที่ 1 รูปเครื่องหมายถูก ☑ ที่อยู่ทางซ้ายของหน้าจอ โดยกดปุ่ม “ลงคะแนนเสียง” เพื่อลงคะแนนเสียงในระบบ และผู้ถือหุ้นสามารถแก้ไขได้ภายในเวลาที่กำหนด จากนั้น กดปุ่ม “ส่ง” เพื่อทำการส่งการลงคะแนนเสียง เมื่อส่งการลงคะแนนเสียงเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นจะได้รับข้อความแจ้งเตือนว่า ส่งการลงคะแนนเรียบร้อยแล้ว
 - บริษัทจะให้เวลาผู้ถือหุ้น 1 นาที เพื่อลงคะแนนเสียง และหากผู้ถือหุ้น หรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการลงคะแนนเสียงใด ๆ ในเวลาที่กำหนด จะถือว่า มีมติเห็นด้วยกับวาระที่นำเสนอ
 - หลังปิดการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ และบริษัทได้ประกาศผลคะแนนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบองค์ประชุมและผลการลงคะแนนเสียงได้ โดยคลิกที่เมนูผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระได้ตลอดเวลา ซึ่งอยู่ที่ไอคอนที่ 2 📊 ทางซ้ายของหน้าจอ

- ในกรณีของ Custodian ที่ได้ส่งเอกสาร ใบมอบฉันทะ พร้อมระบุการออกเสียงลงคะแนนไว้ บริษัทได้ดำเนินการรวบรวมคะแนนเสียงดังกล่าวไว้ในระบบเรียบร้อยแล้ว
- การลงคะแนนในใบมอบฉันทะที่ผู้ถือหุ้นได้จัดส่งมาให้บริษัทแล้ว หากเป็นการลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่า 1 ช่อง ยกเว้นกรณี Custodian จะถือว่าเป็นบัตรเสีย ซึ่งบริษัทจะไม่นับเป็นคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ
- ก่อนลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นถามคำถามและแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยรายละเอียดวิธีการถามคำถาม เป็นไปตามคู่มือการเข้าร่วมประชุม และวิดีโอที่ได้สาธิตไปในตอนต้นของการประชุมแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้การประชุมสามารถดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่อง ในการถามคำถาม แนะนำให้ผู้ถือหุ้นปฏิบัติ ดังนี้
 1. ผู้ถือหุ้นสามารถคลิกเลือกแถบไอคอนที่ 4  ทางด้านซ้ายของหน้าจอ เพื่อส่งคำถามแบบข้อความ จากนั้นพิมพ์คำถาม และกดส่ง โดยผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามได้ ตั้งแต่บัดนี้และตลอดเวลาการประชุม บริษัทจะรวบรวมคำถามของผู้ถือหุ้น เพื่อตอบคำถามในวาระที่เกี่ยวข้องตามลำดับ
 2. บริษัทจะตอบคำถามตามวาระในระบบถามคำถามที่ผู้ถือหุ้นส่งคำถามเข้ามาจนครบก่อน
 3. กรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะถามคำถามด้วยตัวท่านเอง ขอให้ผู้ถือหุ้นคลิกเลือกเมนูรูปมือ  (ปุ่มที่ 3 ของแถบด้านล่าง) เพื่อแจ้งความประสงค์แก่บริษัท
- เมื่อถึงลำดับของผู้ถือหุ้น บริษัทจะกดอนุญาต และเมื่อบริษัทได้ขานเรียกชื่อท่านผู้ถือหุ้นแล้ว ขอให้ผู้ถือหุ้นเปิดกล้อง เปิดไมโครโฟน เพื่อถามคำถามได้ โดยขอให้แจ้ง ชื่อ-นามสกุล ของท่านให้กับที่ประชุมได้ทราบด้วย
- สำหรับคำถามอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวาระที่ดำเนินการประชุม บริษัทจะขอเข้าไปรวมตอบคำถามอีกครั้ง ในช่วงท้ายของการประชุม
- บริษัทจะดำเนินการเสนอวาระการประชุมให้ที่ประชุมพิจารณาตามลำดับวาระ และเมื่อที่ประชุมพิจารณาแล้ว บริษัทจะแจ้งผลการลงคะแนนเสียงของแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบ โดยหน้าจอจะแสดงผลคะแนนเป็นทศนิยม 4 ตำแหน่ง และเมื่อประกาศผลการลงคะแนนเสียงในวาระใดแล้ว ถือว่าผลการออกเสียงลงมติในวาระนั้นเป็นอันสิ้นสุด

เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุม ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท และส่งคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมล่วงหน้า โดยบริษัทได้แจ้งผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และเว็บไซต์ของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท หรือเสนอวาระการประชุมมายังบริษัทแต่อย่างใด

จากนั้น นางสาวปัทมณีย์ สุระเสถียร เลขานุการบริษัท จึงได้เรียนเชิญประธาน เริ่มการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม

ประธานได้เริ่มเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาระเบียบวาระการประชุมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 โดยรายงานการประชุมดังกล่าวมีรายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 เอกสารแนบ 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,197,981,707 เสียง	100.0000 %
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000 %
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,197,981,707 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 2

รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ประธานชี้แจงให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบว่า วาระนี้เป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัทและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี 2568 ซึ่งครอบคลุมระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 จึงขอเชิญนายอ้วน เตียง ลิม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายงานสรุปผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับรอบปี 2568 ให้ที่ประชุมรับทราบ

นายอ้วน เตียง ลิม ได้เชิญให้ผู้ถือหุ้นรับชมวิดีโอทัศน์สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับรอบปี 2568 ที่ผ่านมา โดยมีเนื้อหาสรุปได้ดังต่อไปนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรที่มีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารมากกว่า 100,000 ล้านบาท ครอบคลุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (Fraser's Property Home) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Fraser's Property Industrial) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม (Fraser's Property Commercial) บริษัทยังคงขับเคลื่อนองค์กรอย่างมั่นคง ด้วยการรักษฐานลูกค้าเดิม รวมทั้งเดินทางหากลุ่มลูกค้าใหม่ โดยบริษัทมีรายได้กว่า 14,686 ล้านบาท และเติบโตอย่างมั่นคงในทุกมิติ ทั้งด้านธุรกิจ ความยั่งยืน และการพัฒนาบุคลากร

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (Fraser's Property Home)

บริษัทได้ดำเนินการปรับปรุงแบบบ้านและฟังก์ชันการใช้งานให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้อยู่อาศัยทุกช่วงวัยมากยิ่งขึ้น โดยได้เปิดตัว 3 แปรณต์ใหม่ ได้แก่ (1) แกรมเมอร์ (Gramour) (2) โกลดีน่า (Goldina) และ (3) กูร์เร่ (Gute) โดยเน้นโครงการบ้านหรูใน 2 หัวเมืองใหญ่ ได้แก่ แกรนด์โอ โคราซ-เทอร์มินอล (Grandio Korat-Terminal) และแกรนด์โอ ขอนแก่น-มิตรภาพ (Grandio Khon Kaen-Mittraphap) เพื่อตอบรับแนวโน้มการเติบโตของตลาด โดยในปี 2568 มีการเปิด 7 โครงการใหม่ คิดเป็นมูลค่า 11,135 ล้านบาท ได้แก่ (1) แกรมเมอร์ สาทร (Gramour Sathorn) (2) โกลดีน่า สุขุมวิท-แบร์ริง (Goldina Sukhumvit-Bearing) (3) โกลดีน่า สาทร (Goldina Sathorn) (4) แกรนด์โอ โคราซ-เทอร์มินอล (Grandio Korat-Terminal) (5) แกรนด์โอ ขอนแก่น-มิตรภาพ (Grandio Khon Kaen-Mittraphap) (6) โคลส รามอินทรา-แฟชั่น (Klos Ramintra-Fashion) และ (7) กูร์เร่ สุขุมวิท 76 (Gute Sukhumvit 76) โดยหลายโครงการได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี และหลายโครงการสามารถทำยอดขายได้มากกว่า 300 ล้านบาท ภายในสัปดาห์แรกของการเปิดตัว

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Fraser's Property Industrial)

บริษัทเป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมที่มีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารมากที่สุดในภูมิภาคอาเซียน โดยมีโรงงานและคลังสินค้าทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้ อัตราการเข้าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นสะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์ของตลาดที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ภายใต้แนวทางการดำเนินธุรกิจที่ให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นศูนย์กลาง ส่งผลให้บริษัทได้รับความไว้วางใจอย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการสำคัญ ได้แก่ อาร์ยะ ดี อีสเทิร์น เกตเวย์ (ARAYA - The Eastern Gateway) ซึ่งเป็นระบบนิเวศอุตสาหกรรมและนวัตกรรมแบบครบวงจร ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ถนนบางนา-ตราด เชื่อมโยงพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อดึงดูดการลงทุนระดับโลกและขับเคลื่อนอุตสาหกรรมแห่งอนาคต นอกจากนี้ บริษัทได้ส่งมอบศูนย์คัดแยกสินค้าอัตโนมัติที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดของเอสพีเอ็กซ์ (SPX) รวมพื้นที่ให้เช่ากว่า 54,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมต้นแบบอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม (Premium Estate) แห่งแรกในภาคใต้ของประเทศไทย รวมถึงการส่งมอบศูนย์กระจายสินค้าบิ๊กซี ขนาดพื้นที่ประมาณ 89,000 ตารางเมตร ซึ่งรองรับการจัดการสินค้าขนาดใหญ่ พร้อมนำเทคโนโลยีสีเขียวมาใช้เพื่อความยั่งยืน ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราการเติบโตมากกว่าร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปีก่อน

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม (Fraser's Property Commercial)

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมของบริษัทครอบคลุมการพัฒนาและการบริหารอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และโรงแรม โดยยอดการเข้าพื้นที่สำนักงานยังคงอยู่ในระดับสูง โดยมีโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ที่เปิดรับความหลากหลายและเอื้อต่อการใช้ชีวิตของผู้คนทุกกลุ่ม ได้แก่ โครงการสามย่านมิตรทาวน์ (Samyan Mitrtown) มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านจำนวนการเข้าพื้นที่และจำนวนผู้ใช้บริการ ซึ่งมีจำนวนสูงสุดถึงประมาณ 80,000 คนต่อวัน และโครงการสีลม เอจ (Silom Edge) มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านจำนวนผู้ใช้บริการต่อวันและอัตราการเข้าพื้นที่ที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ โครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ (ไทยกรุ๊ป ควอเตอร์) กับบริษัท ไทยกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) มีความคืบหน้าไปแล้วมากกว่าร้อยละ 50

ความยั่งยืน (Sustainability)

บริษัทให้ความสำคัญกับความยั่งยืนเป็นหัวใจหลัก พร้อมสนับสนุนการเผยแพร่แนวคิดด้านความยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการสร้างคุณค่าทางสังคม ร่วมกับชุมชนในการฟื้นฟูระบบนิเวศ และเชิญชวนทุกภาคส่วนให้มีส่วนร่วมในการสร้างสรรค์ที่ชีวิตดี ผ่านการระบายสีกับ “กิจกรรมที่ระบายให้ใจสบาย” การเพิ่มโอกาสทางการเรียนรู้แก่เยาวชน ตลอดจนกิจกรรมบริจาคโลหิตจากทั้ง 4 อาคาร ซึ่งสามารถสะสมปริมาณโลหิตได้มากกว่า 2,900,000 ซีซี สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการส่งต่อความห่วงใยอย่างต่อเนื่อง

บุคลากร (People)

พนักงานที่มีคุณภาพถือเป็นพลังสำคัญที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จในทุกด้านขององค์กร บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการดูแลและพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งส่งเสริมสุขภาพทั้งทางร่างกายและจิตใจ การพัฒนาความรู้และทักษะในการทำงาน การปลูกฝังจิตสำนึกด้านความยั่งยืน ตลอดจนการจัดกิจกรรมตามเทศกาลและประเพณีต่าง ๆ

รางวัลและเกียรติประวัติ (Awards and Certifications)

สิ่งสะท้อนความตั้งใจในการดำเนินงานของบริษัททั้งในด้านการดำเนินธุรกิจและด้านความยั่งยืน คือ การที่บริษัทได้รับการประเมินระดับ A จากบริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) นอกจากนี้ บริษัทได้รับรางวัลด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน รางวัลด้านการดำเนินธุรกิจ และรางวัลด้านการสร้างสรรค์ผลงานยอดเยี่ยมในช่องทางดิจิทัลจากสถาบันต่าง ๆ นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับรางวัลด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลจำนวน 6 รางวัล และรางวัลด้านสภาพแวดล้อมในการทำงานจำนวน 3 รางวัล รวมถึงได้รับการรับรองการคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนองค์กรสู่เป้าหมายเน็ตซีโรคาร์บอน อีกทั้ง โครงการเดอะ แกรนด์ ริเวอร์ฟรอนต์ ราชพฤกษ์-พระรามห้า ได้รับการรับรองมาตรฐานของ LEED for HOMES ระดับ Gold นับเป็นโครงการบ้านเดี่ยวแห่งแรกในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่ได้รับการรับรองดังกล่าว พร้อมทั้งได้รับรางวัลด้านความเป็นผู้นำในการออกแบบและพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังมี 3 โครงการที่ได้รับรางวัลบ้านประหยัดพลังงานเบอร์ 5 และโครงการในกลุ่มอุตสาหกรรมได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว ทั้งนี้ บริษัทยังได้รับประกาศเกียรติคุณจากการที่โครงการสามย่านมิตรทาวน์ (Samyan Mitrtown) เป็นศูนย์การค้าที่สามารถรับบริจาคโลหิตได้ในปริมาณสูงที่สุด ประจำปี 2567

สำหรับปี 2569 บริษัทมั่นใจว่าจะสามารถสร้างสรรค์พื้นที่ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตในยุคใหม่ภายใต้แนวคิดการส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดี พร้อมประสบการณ์ที่มีคุณค่า “Inspiring Experiences, Creating Places for Good”

นายอ้วน เตียง ลิม ชี้แจงว่า ในปีงบประมาณ 2568 บริษัทได้เปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 6 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 1 โครงการ พร้อมทั้งเปิดตัว 3 แปรนด์ใหม่ ได้แก่ โกลดีน่า (Goldina) แกรมเมอร์ (Gramour) และกูร์เธ่ (Gute) ซึ่งทั้ง 3 แปรนด์ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากตลาด ทั้งนี้ ผลตอบแทนจากธุรกิจที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 8.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากภาระหนี้ที่อยู่อาศัยในระดับสูง ส่งผลให้อัตราการถูกรณาคารปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้น ในขณะที่เดียวกัน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ได้รับอานิสงส์จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอุปทานระดับภูมิภาคที่มีการย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 92 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีงบประมาณก่อนหน้า อีกทั้งยังได้รับการ

สนับสนุนจากโครงการพัฒนาใหม่ในประเทศเวียดนาม พื้นที่รวม 160,000 ตารางเมตร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึงประมาณร้อยละ 98 นอกจากนี้ ยังมีโครงการอุตสาหกรรมที่สำคัญ คือ โครงการอารยะ ดี อีสเทิร์น เกตเวย์ (ARAYA - The Eastern Gateway) ซึ่งประสบความสำเร็จในการดึงดูดบริษัทชั้นนำระดับโลกเข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยผลการดำเนินงานของบริษัทในปีงบประมาณ 2568 จำนวน 1.45 พันล้านบาท และมีกำไรสุทธิใกล้เคียงกับปีงบประมาณก่อน แม้ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยจะเผชิญกับความท้าทายทั้งในด้านยอดขายและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่เกิดขึ้นกับผู้ประกอบการทั้งอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงสามารถรักษาระดับผลการดำเนินงานที่ดีได้อย่างต่อเนื่อง

ในลำดับถัดไป นายอ้วน เตียง ลิม ได้เชิญนายสมบุรณ์ วคินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

ความสำเร็จขององค์กร (Corporate Achievements) ประจำปี 2568 บริษัทได้รับรางวัลและการยอมรับด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) จากสถาบันที่มีความน่าเชื่อถือหลายแห่ง ได้แก่

- ได้รับการจัดอันดับเป็นหุ้นยั่งยืน SET ESG Rating ประจำปี 2568 ในระดับสูงสุด “AAA” จากตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ได้รับการประเมินระดับ A Rating ด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน (Public Disclosure) จาก GRESB
- ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการในระดับ 5 ดาว หรือระดับดีเลิศ (Excellent) ติดต่อกันเป็นปีที่ 6 จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies: CGR) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับ A Stable จากบริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ติดต่อกันเป็นปีที่ 5

นอกจากนี้ โครงการเดอะ แกรนด์ ริเวอร์ฟรอนต์ ราชพฤกษ์-พระราม 5 (THE GRAND Riverfront Rama 5) ยังได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED v4.1 Residential Single Family Home ระดับ Gold จากสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (The U.S. Green Building Council: USGBC) ซึ่งนับเป็นโครงการแรกในประเทศไทยและในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานดังกล่าว

บริษัทได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) ตั้งแต่วันที่ 2560 เป็นต้นมา และอยู่ระหว่างการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่จำหน่ายในประเทศไทยอยู่ทั้งสิ้น 72 โครงการ โดยมีมูลค่าพร้อมจำหน่ายประมาณ 51,759 ล้านบาท โดยทั้ง 72 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 59 โครงการ และโครงการในต่างจังหวัดจำนวน 13 โครงการ ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้ทำการเปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 7 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมทั้งหมด

ประมาณ 11,135 ล้านบาท โดยในปี 2568 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยรวมอยู่ที่ 8,642 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.8 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ บริษัทได้พยายามปรับกลยุทธ์ด้วยการเพิ่มผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของตลาดได้มากยิ่งขึ้น โดยปรับระดับราคาขึ้นไปสู่กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงขึ้น โดยสัดส่วนของรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากบ้านเดี่ยวที่ร้อยละ 45 ขณะที่ทาวน์โฮม ซึ่งเดิมเคยเป็นกลุ่มหลักที่สร้างรายได้ให้กับบริษัท มีสัดส่วนลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 34 นอกจากนี้ ในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทเริ่มรับรู้รายได้แล้วในปี 2568

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ปัจจุบัน บริษัทมีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการทั้งหมด 1,030 ไร่ ทั้งในประเทศไทย ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม รวมเป็นพื้นที่ 3,840,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 218,000 ตารางเมตร โดยมากกว่าเป้าหมายที่วางไว้ที่ 150,000 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าสูงสุด (Record High) อยู่ที่ร้อยละ 92 นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการจำหน่ายการลงทุนออกไปที่จำนวน 1,500,000,000 บาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 บริษัทสามารถจำหน่ายการลงทุนออกไปและรับรู้กระแสเงินสดได้รวมทั้งสิ้นจำนวนประมาณ 3,000,000,000 บาท ซึ่งถือว่ามีความสำเร็จสูงกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ในระดับที่น่าพอใจ

ในส่วนภาพรวมการเติบโตของบริษัทนับตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นมา พบว่าบริษัทมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวนประมาณ 2,700,000 ตารางเมตร เป็นจำนวนประมาณ 3,800,000 ตารางเมตร ในปัจจุบัน อัตราการเช่าพื้นที่ได้ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 92.5 ซึ่งถือเป็นระดับสูงสุดของบริษัท ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการในปีที่ผ่านมา ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 219,000 ตารางเมตร ทั้งในประเทศไทย ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม ทุกโครงการได้รับการรับรองมาตรฐาน EDGE Certificate ครบคลุมเกือบทั้งหมด นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทยังคงให้ความสำคัญและพิจารณาประเด็นด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม ปัจจุบัน บริษัทมีพื้นที่ภายใต้การบริหารรวม 247,203 ตารางเมตร และในส่วนของโรงแรมอยู่ที่ 920 ห้อง อัตราการเช่าโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 89 ซึ่งปรับลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สำหรับอาคารสำนักงาน มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 88 ลดลงประมาณร้อยละ 3 จากปีก่อน ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 94 ลดลงร้อยละ 1 สำหรับธุรกิจโรงแรมในปีที่ผ่านมา อัตราการเข้าพักลดลงประมาณร้อยละ 5 โดยมีสาเหตุหลักจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวและการชะลอตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้สูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ และสามารถรักษาระดับค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่น่าพอใจได้

ในส่วนการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนนั้น ในปี 2568 บริษัทยังคงสามารถดำเนินงานได้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยปัจจุบันบริษัท สามารถบรรลุผลการดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 38 เมื่อเทียบกับปีฐานที่กำหนดไว้ในปี 2564 นอกจากนี้ อาคารภายใต้การดูแลของบริษัท ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม (Green Certificates) เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 69 ของอาคารทั้งหมด ทั้งนี้ การขับเคลื่อนการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนยังคงเป็นหนึ่งในภารกิจหลักที่บริษัทดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานปี 2568

บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 14,686 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 532 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 5.8 - 6.0 อย่างไรก็ตาม รายได้จากแหล่งอื่นสามารถปรับเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยได้ในระดับหนึ่ง โดยรายได้จากการให้เช่าเพิ่มสูงขึ้น และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนก็เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 2,532 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 179 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการจำหน่ายที่ลดลงและต้นทุนที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 39 ล้านบาท แม้ว่าจะระดับการกู้ยืมของบริษัทจะไม่ได้เพิ่มขึ้นมาก โดยต้นทุนทางการเงินได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงต้นปีที่ผ่านมา ก่อนจะทยอยลดลงอย่างต่อเนื่องในปัจจุบัน

ในส่วนสำคัญของผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา คือ ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน ซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 437 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 75 ล้านบาท โดยจากผลการดำเนินงานโดยรวม บริษัทมีกำไรสำหรับปีอยู่ที่จำนวน 1,455 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 12 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากพิจารณากำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ จะอยู่ที่จำนวน 1,461 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 23 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานอยู่ที่ 0.63 บาทต่อหุ้น

ผลกำไรปี 2568

เมื่อพิจารณากำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ พบว่ายังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ขณะเดียวกัน กำไรต่อหุ้นมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น และอัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 4.02

ฐานะทางการเงินปี 2568

ทรัพย์สินรวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 93,878 ล้านบาท ลดลงจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 2.8 โดยรายการที่ปรับลดลงค่อนข้างมาก คือ อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ซึ่งลดลงร้อยละ 4.4 สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พบว่ามูลค่าลดลงร้อยละ 7.9 อย่างไรก็ตาม ส่วนหนึ่งมีการบันทึกรายการเป็นลูกหนี้ตามสัญญาเช่าระยะยาว (Financial Lease Receivable) ส่งผลให้รายการดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 2,000 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาภาพรวมของสองรายการดังกล่าวรวมกันแล้ว ถือว่ามีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก

หนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 57,658 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.1 โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินปรับลดลงประมาณ 300 ล้านบาท ขณะที่หนี้สินในส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นประมาณ 600 ล้านบาท ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับลดลงมาอยู่ที่ 1.27 ปัจจุบัน บริษัทได้รับการจัดอันดับจากบริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ให้คงสถานะ A Stable ซึ่งสะท้อนถึงความมั่นคงทางการเงินของบริษัท นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา บริษัทสามารถออกหุ้นกู้ได้สำเร็จจำนวน 3 ครั้ง รวมมูลค่า 7,150 ล้านบาท

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

นายภูริช เลิศดำรงศิริ ผู้ถือหุ้น กล่าวชื่นชมคณะกรรมการและทีมผู้บริหารที่สามารถบริหารจัดการและประกอบการเติบโตของบริษัทได้เป็นอย่างดีท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่มีความท้าทายในปัจจุบัน และสอบถามเพิ่มเติมว่า ในปี 2569 บริษัทมีกลยุทธ์อย่างไรในการสร้างความร่วมมือเชิงบูรณาการ (Cross-selling Synergy) ระหว่างกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและกลุ่มธุรกิจพาณิชย์กรรม เพื่อเปลี่ยนฐานลูกค้าที่เป็นผู้เช่าคลังสินค้าให้มาเป็นผู้ใช้บริการพื้นที่สำนักงานหรือบริการอื่น ๆ ภายในเครือ เพื่อเพิ่มความผูกพัน (Stickiness) และมูลค่าตลอดอายุความสัมพันธ์ (Lifetime Value) กับลูกค้าให้สูงขึ้น

นายสมบุญ วศินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า บริษัทมีความร่วมมือระหว่างกลุ่มธุรกิจโดยการแลกเปลี่ยนข้อมูลของผู้เช่าระหว่างกลุ่มอาคารสำนักงาน และกลุ่มอาคารคลังสินค้าและโรงงาน หากผู้เช่าอาคารคลังสินค้ามีความสนใจเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน บริษัทสามารถประสานงานและนำเสนอพื้นที่ให้เข้าชมได้ในทันที และในทางกลับกัน ผู้เช่าอาคารสำนักงานที่มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ก็สามารถติดต่อผ่านบริษัทได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ บริษัทมีการประชุมหารือร่วมกันอย่างสม่ำเสมอ ส่งผลให้ในปีที่ผ่านมาเกิดผลสำเร็จเป็นรูปธรรม โดยมีลูกค้าบางรายที่เดิมเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ได้ขยายการใช้บริการมาเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มเติม ซึ่งสะท้อนถึงการเอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกัน และเป็นการสร้างความร่วมมือเชิงบูรณาการ (Synergy) ภายในกลุ่มธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ความร่วมมือดังกล่าวไม่ได้จำกัดเฉพาะระหว่างกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมกับอาคารสำนักงานหรือกลุ่มลูกค้าค้าปลีกเท่านั้น แต่ยังครอบคลุมไปถึงกลุ่มธุรกิจที่อยู่อาศัยด้วย โดยบริษัทมีการนำเสนอสิทธิประโยชน์และส่วนลดพิเศษสำหรับลูกค้าพันธมิตรที่สนใจซื้อบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม หรือที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ของบริษัท ซึ่งถือเป็นการสร้างความเชื่อมโยงและความร่วมมือเชิงบูรณาการระหว่างกลุ่มธุรกิจ

นายภูริช เลิศดำรงศิริ ผู้ถือหุ้น กล่าวชื่นชมวินัยทางการเงินของบริษัทที่สามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน (Net IBD/E Ratio) อยู่ในระดับ 1.25 เท่า ซึ่งยังอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และสอบถามเพิ่มเติมว่าภายใต้สภาวะตลาดทุนในปัจจุบันที่มีความผันผวน บริษัทมีแนวทางในการกำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน (Funding Mix) สำหรับโครงการลงทุนใหม่ในปี 2569 อย่างไร ระหว่างการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ กับการใช้กระแสเงินสดจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับต่ำที่สุด และเพิ่มอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ดียิ่งขึ้น

นายสมบุญ วศินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารและถ่วงดุลโครงสร้างทางการเงิน โดยเฉพาะในด้านการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ บริษัทพยายามรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1.5 เท่า ซึ่งเป็นเกณฑ์ภายในที่กำหนดไว้ ในส่วนการออกหุ้นกู้นั้นบริษัทจะพิจารณาการกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน โดยมีทั้งเงินกู้ระยะยาว (Long-term Loan) เงินกู้โครงการ (Project Loan) รวมถึงเงินกู้ระยะสั้นในรูปแบบวงเงินสินเชื่อ (Credit Facility) ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติภายในให้มิวงเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด ดังนั้น บริษัทจะพิจารณาในภาพรวม โดยคำนึงถึงการรักษาอัตราส่วนและสัดส่วนทางการเงินตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ควบคู่กับการบริหารต้นทุนทางการเงิน ซึ่งจะพิจารณาทั้งแหล่งเงินทุนระยะสั้นและการออกหุ้นกู้ โดยบริษัทไม่ได้มุ่งพึ่งพาเฉพาะหุ้นกู้ระยะสั้นอายุประมาณ 3 ปีเท่านั้น แต่มีเป้าหมายในการเพิ่มสัดส่วนแหล่งเงินทุนระยะยาวมากขึ้น แม้ว่าต้นทุนทางการเงินอาจปรับสูงขึ้นเล็กน้อยแต่จะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงทางการเงินของบริษัทในระยะยาว

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามถึงเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของบริษัท สำหรับ ปี 2569

นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า บริษัทยังคงตั้งเป้าหมายการเติบโตของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แม้ภาวะตลาดโดยรวมจะยังอยู่ในภาวะชะลอตัว บริษัทยังคงมีแผนเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันอาจมีโครงการเดิมบางโครงการที่สิ้นสุดการดำเนินการ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมุ่งรักษาระดับยอดขายให้เติบโตสูงกว่าปีก่อน โดยตั้งเป้าหมายการเติบโตของยอดขายไว้ประมาณร้อยละ 10 สำหรับธุรกิจให้เช่า โดยเฉพาะธุรกิจคลังสินค้า บริษัทยังคงมีแผนก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติมไม่น้อยกว่า 150,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อระดมเงินทุน รวมถึงการจำหน่ายที่ดินซึ่งไม่อยู่ในแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ในส่วนของอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก บริษัทเชื่อว่าภายหลังจากภาวะตลาดเริ่มฟื้นตัว จะสามารถรักษาอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ รวมถึงยังมีโอกาสในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า แม้สภาพการแข่งขันในตลาดจะอยู่ในระดับสูง บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการสร้างความผูกพัน (Stickiness) โดยการเพิ่มความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ และการทำกิจกรรมร่วมกับลูกค้า เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว อันจะช่วยสนับสนุนการรักษาและการปรับอัตราค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง โดยสรุป เป้าหมายหลักของบริษัทในปัจจุบันยังคงมุ่งเน้นการเติบโตของผลการดำเนินงาน

นายปณต สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า บริษัทยังคงมุ่งเน้นถึงการเติบโตของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินงานอย่างระมัดระวัง โดยเน้นการเติบโตภายใต้กรอบของการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทมุ่งพิจารณาการลงทุนในสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลาย ซึ่งเอื้อต่อการสร้างผลตอบแทนในระยะยาว พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่สามารถควบคุมได้ สำหรับการเติบโตและการพัฒนาด้านการจำหน่าย บริษัทมองว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยมีทิศทางที่มั่นคงมากขึ้นจากปัจจัยด้านเสถียรภาพทางการเมืองและการจัดตั้งรัฐบาล รวมถึงโอกาสจากการเปิดกว้างสู่ตลาดอาเซียนมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการเติบโตในระดับภูมิภาคไม่ได้จำกัดเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ซึ่งเชื่อว่าจะช่วยเสริมสร้างศักยภาพและต่อยอดการเติบโตของบริษัทต่อไป

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามว่า บริษัทมีแผนพัฒนาที่ดินขนาดประมาณ 80 ไร่ ซึ่งเช่าจากบริษัท ป่าชัยรังสี สมุทรสาคร จำกัด เป็นโครงการประเภทใด และปัจจุบันมีความคืบหน้าในการดำเนินงานอย่างไร

นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ชี้แจงว่า ปัจจุบัน ที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง โดยจะพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นศูนย์กระจายสินค้า (Fulfillment Center) ขนาดประมาณ 70,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับการใช้งานของผู้เช่าซึ่งเป็นพันธมิตรหลักของบริษัท

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามถึงความคืบหน้าของการจำหน่ายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอารยะ (ARAYA Industrial Estate) รวมถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และเป้าหมายแผนการจำหน่ายในปีปัจจุบัน

นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง กรรมการผู้จัดการ กลุ่มนิคมธุรกิจอุตสาหกรรม ชี้แจงว่าโครงการนิคมอุตสาหกรรมอารยะ (ARAYA Industrial Estate) ได้เปิดตัวตั้งแต่ปีที่ผ่านมาและปัจจุบันได้รับการตอบรับจากตลาดในทิศทางที่ดี อันเป็นผลจากศักยภาพของที่ตั้งโครงการ รวมถึงวิสัยทัศน์ในการพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมระดับพรีเมียม (Premium Industrial Estate) ณ ปัจจุบัน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอารยะ (ARAYA Industrial Estate) มียอดจำหน่ายและยอดจำหน่ายล่วงหน้ารวมกันประมาณเกือบ 600 ไร่ โดยกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายยังคงสอดคล้องกับทิศทางนโยบายของภาครัฐ อาทิ กลุ่มอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพการเติบโตสูง ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมศูนย์ข้อมูล (Data Center) กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์อัจฉริยะ กลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตขั้นสูง (Advanced Manufacturing) ต่าง ๆ รวมถึงกลุ่มอุตสาหกรรมอุปกรณ์ทางการแพทย์ (Medical Equipment Center) เป็นต้น โดยโครงการยังสามารถดึงดูดนักลงทุนจากกลุ่มอุตสาหกรรมดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามถึงความคืบหน้าของแผนการปรับเปลี่ยนโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วารี กรอบระยะเวลาการรับรู้รายได้ และการประเมินความเสี่ยงของตลาดที่อยู่อาศัยระดับบนภายใต้ภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

นายสมบุรณ์ วศิษฐ์วาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างขั้นตอนการออกแบบในขั้นตอนสุดท้าย และอยู่ระหว่างการเตรียมการเพื่อนำเสนอรายงานเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ดังนั้น ภายในปี 2569 บริษัทคาดว่าจะสามารถดำเนินการศึกษาจนแล้วเสร็จ และเตรียมความพร้อมเพื่อเปิดตัวโครงการเพื่อการขายได้ในช่วงปี 2570 เป็นต้นไป ทั้งนี้ คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 3 ปี และเมื่อโครงการแล้วเสร็จบริษัทจะสามารถเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวได้ ในส่วนของภาวะตลาดปัจจุบัน อาคารชุดของบริษัทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ตั้งอยู่ในย่านใจกลางเมืองและมีระดับราคาค่อนข้างสูง ยังคงถือว่ามีความคุ้มค่าไม่มากนัก และตลาดยังให้การตอบรับในทิศทางที่ดี โดยยอดจำหน่ายของโครงการที่เปิดตัวในกลุ่มตลาดใกล้เคียงกันยังอยู่ในระดับที่น่าพอใจ บริษัทจึงยังมองว่าภาวะตลาดในกลุ่มดังกล่าวมีความน่าสนใจ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะยังคงติดตามสถานการณ์ตลาดต่อไปอีกระยะหนึ่ง ก่อนการเตรียมเปิดการจำหน่ายโครงการ ซึ่งคาดว่าจะอยู่ในช่วงประมาณปีหน้า

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามสาเหตุของการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 413 ล้านบาท ว่าสภาพของโครงการในปัจจุบันเป็นอย่างไร มีความเสียหายเกิดขึ้นหรือไม่ และมีความจำเป็นต้องดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติมเพื่อให้สามารถจำหน่ายได้หรือไม่ รวมถึงสอบถามถึงแนวทางการบริหารจัดการโครงการดังกล่าวของฝ่ายบริหารว่าจะดำเนินการอย่างไร และในปีหน้ามีโอกาสดังกล่าวจะต้องตั้งค่าเผื่อด้อยค่าเพิ่มเติมหรือไม่

นายสมบุรณ์ วคินซ์ชาวล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า ในปีที่ผ่านมา บริษัท ได้พิจารณาการตั้งค่าเผื่อด้วยค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยมีสาเหตุหลักจากการที่มีความ จำเป็นต้องปรับลดราคาจำหน่ายในบางโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการเปิดจำหน่ายเพื่อเร่งการ จำหน่ายให้เป็นไปตามแผน ส่งผลให้ราคาของยูนิตที่ยังคงเหลืออยู่ในโครงการดังกล่าวต้อง ได้รับการพิจารณาปรับตามไปด้วย สำหรับสภาพของโครงการนั้น ไม่ได้มีความชำรุดบกพร่อง หรือความเสียหายแต่อย่างใด แม้บางโครงการจะเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการมาแล้วระยะ หนึ่งประมาณ 1 - 2 ปี แต่บริษัทยังคงมีการดูแลและบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมตาม มาตรฐาน ทั้งนี้ ประเด็นหลักของการตั้งค่าเผื่อด้วยค่าดังกล่าวเป็นผลมาจากการปรับลด ราคาจำหน่ายเพื่อบริหารจัดการสินค้าคงค้างให้สามารถระบายออกได้มากขึ้น ภายหลังจาก การตั้งค่าเผื่อด้วยค่าในช่วงที่ผ่านมาบริษัทสามารถทยอยจำหน่ายสินค้าคงค้างได้เกือบ ทั้งหมด ปัจจุบันเหลือสินค้าคงค้างที่มีประเด็นดังกล่าวในจำนวนไม่มากนัก และจากการ ประเมินในปัจจุบัน บริษัทเห็นว่ามีโอกาสค่อนข้างต่ำที่จะต้องตั้งค่าเผื่อด้วยค่าเพิ่มเติมใน อนาคต

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามถึงแนวทางการปรับปรุงอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin: GPM) ที่ปรับตัวลดลงในปีที่ผ่านมา

นายสมบุรณ์ วคินซ์ชาวล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า จากการปรับลดราคา จำหน่ายในช่วงที่ผ่านมา บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาการบริหารจัดการต้นทุนโดยเฉพาะ ต้นทุนด้านการก่อสร้าง ซึ่งมีการพิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบและวิธีการก่อสร้างเพื่อให้ สามารถควบคุมและลดต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ขณะเดียวกัน บริษัทมุ่งเน้น การออกแบบโครงการที่มีคุณภาพด้านสภาพแวดล้อมควบคู่กับการสร้างอัตราผลตอบแทนที่ เหมาะสม ซึ่งถือเป็นเป้าหมายหลักในการปรับปรุงอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin: GPM) ให้ดีขึ้น ทั้งนี้ หากไม่รวมผลกระทบจากการปรับลดราคาดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin: GPM) ในปีที่ผ่านมาอาจไม่ได้ปรับลดลงมากเท่าที่ปรากฏในรายงาน โดยบริษัทเชื่อว่าหากสามารถรักษาต้นทุนในระดับดังกล่าวเอาไว้ได้ รวมถึงมีโครงการเปิดใหม่ ที่ยังคงมีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับค่อนข้างสูงประมาณร้อยละ 30 จะสามารถช่วยถ่วงเฉลี่ย และสนับสนุนให้อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin: GPM) โดยรวมของบริษัทปรับตัวดี ขึ้นได้ในปัจจุบัน

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามถึงแผนการรับมือกับภาวะอุปทานส่วนเกินในตลาด อาคารสำนักงาน และบริษัทมีแนวทางอย่างไรในการรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) จะสามารถช่วยสร้างมูลค่าเพิ่ม หรือพรีเมียมด้านราคาได้จริงหรือไม่

นายสมบุรณ์ วคินซ์ชาวล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า ในปีที่ผ่านมา อัตรา ค่าเช่าอาคารสำนักงานของบริษัทอาจมีการปรับลดลงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 1 - 2 ทั้งนี้ สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากผู้เช่าบางรายมีการปรับลดขนาดพื้นที่เช่า มิได้เกิดจากการย้ายออกไป ยังอาคารสำนักงานอื่นเป็นจำนวนมาก สะท้อนให้เห็นว่าบริษัทยังคงสามารถรักษา ความสัมพันธ์และความผูกพันกับผู้เช่าได้ในระดับที่ดีบริษัทจะยังคงมุ่งเน้นการสรรหาผู้เช่า รายใหม่ที่มีศักยภาพเข้ามาเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง โดยมีแผนยืดหยุ่นในการปรับค่าเช่าและ รูปแบบการให้บริการ อาทิ การจัดเตรียมพื้นที่สำนักงานพร้อมเฟอร์นิเจอร์บางส่วน รวมถึง ความยืดหยุ่นด้านระยะเวลาการเช่า เพื่อรองรับความต้องการที่หลากหลายของผู้เช่า

นอกจากนี้ อาคารสำนักงานของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ภายในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากใจกลางเมือง จึงยังสามารถรักษาอัตราการเช่าได้ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับอาคารอื่น อีกทั้งอาคารส่วนใหญ่มีอายุการใช้งานไม่มาก ประมาณ 10 ปี และได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED Certification ในระดับ Gold และ Platinum ทุกอาคาร ซึ่งสะท้อนถึงการดำเนินงานด้านความยั่งยืนและช่วยลดต้นทุนการดำเนินงานให้แก่ผู้เช่า ปัจจุบันดังกล่าวถือเป็นข้อได้เปรียบและช่วยให้บริษัทยังมีศักยภาพในการดึงดูดผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทน

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามถึงสภาพตลาดและแนวโน้มการแข่งขันในตลาดของประเทศเวียดนาม รวมถึงแผนการขยายธุรกิจของบริษัทในประเทศเวียดนาม

นายสมบุรณ์ วัฒนชัยवाल ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการในประเทศเวียดนามจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการปิญเซียง อินดัสเทรียล พาร์ค (Binh Duong Industrial Park) โดยในขณะนี้ยังมีที่ดินคงเหลือเพียงพอสำหรับการพัฒนาอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าเพิ่มเติม รวมถึงอยู่ระหว่างการพิจารณาพัฒนาในรูปแบบอาคารหลายชั้น (Multi-Storey) เพื่อเพิ่มศักยภาพและพื้นที่ให้เช่า สำหรับแนวทางการขยายการลงทุนในโครงการอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงนั้น ยังคงอยู่ระหว่างการพิจารณา อย่างไรก็ตาม การลงทุนในประเทศเวียดนามมีข้อจำกัดหลายประการ โดยเฉพาะกระบวนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ระยะเวลาและจำเป็นต้องมีพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความน่าเชื่อถือ รวมถึงประเด็นด้านระยะเวลาในการเข้าพื้นที่ ทั้งนี้ บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพิจารณาลงทุนในประเทศเวียดนามประมาณ 2 - 3 โครงการ และหากมีความคืบหน้าเพิ่มเติม บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานจึงได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่ต้องมีการลงมติ

มติที่ประชุม: ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีรายละเอียดตามที่รายงาน

วาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ประธานเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ซึ่งมีความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทดังกล่าวแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน โดยรายละเอียดของงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปีของบริษัท โดยสาระสำคัญของข้อมูลทางการเงินเป็นไปตามที่ได้มีการรายงานในวาระที่ผ่านมา

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,197,981,707 เสียง	100.0000 %
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000 %
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,197,981,707 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 4 พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ประธานได้มอบหมายให้นายสมบุรณ์ วคินัชชาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงรายละเอียดของวาระนี้ให้ที่ประชุมทราบ

นายสมบุรณ์ วคินัชชาล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามข้อ 33 ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินกำไร และตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อ 41 ของข้อบังคับของบริษัท กำหนดว่าบริษัทจะต้องจัดสรรเงินกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,710.84 ล้านบาท และบริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมาย ตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 371.08 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนสำรองตามกฎหมายครบถ้วนแล้ว ดังนั้น บริษัทจึงไม่ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรองเพิ่มเติม

สำหรับการจ่ายเงินปันผล บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ หลังหักภาษีตามงบการเงินรวม ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากสถานะทางการเงิน การลงทุน ปัจจัย และข้อพิจารณาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

ในปีบัญชี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมจำนวน 1,454.53 ล้านบาท โดยมีกำไรสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จำนวน 1,460.76 ล้านบาท คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของบริษัทในอัตราหุ้นละ 0.32 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,319.28 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 742.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล (Dividend pay-out ratio) ร้อยละ 50.8 ของกำไรสุทธิ การจ่ายเงินปันผลในอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นว่าเหมาะสม และเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันจันทร์ที่ 8 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านมา และบริษัทจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลในวันศุกร์ที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.32 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 742.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 50.8 ของกำไรสุทธิ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นผู้มีสิทธิในการรับเงินปันผล ในวันจันทร์ที่ 8 ธันวาคม 2568 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันศุกร์ที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,197,981,707 เสียง	100.0000 %
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000 %
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,197,981,707 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 5 พิจารณามติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2569

เนื่องจากในวาระนี้ ประธานเป็นกรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยเป็นหนึ่งในกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระในปี 2569 ดังนั้น จึงมอบหมายให้นายปณต สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนี้

นายปณต สิริวัฒนภักดี ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัท กำหนดว่าในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการที่มีอยู่ทั้งหมด โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ ซึ่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 มีกรรมการซึ่งครบกำหนดพ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่

- (1) นายชายน้อย เผื่อนโกสุม กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และสรรหา และประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
- (2) รศ. รติพันธุ์ เชื้อบุญชัย กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
- (3) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ กรรมการ กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้อย่างเป็นอิสระ กรรมการที่จะพ้นจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่าน ได้ออกจากห้องประชุมชั่วคราวเป็นที่เรียบร้อยแล้วในระหว่างการพิจารณาวาระที่ 5 นี้

นายปณต สิริวัฒนภักดี ได้รายงานต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้ บริษัทได้มีการสื่อสารเชิญให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อรับการคัดเลือกและเสนอรายชื่อต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ในช่วงระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 ผ่านช่องทางการสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งเมื่อพ้นกำหนดเวลาแล้ว ปรากฏว่าไม่มีผู้ใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการมายังบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสียทั้งสามท่าน ได้พิจารณากลับกรองด้วยความระมัดระวังรอบคอบ และเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเลือกตั้งกรรมการและกรรมการอิสระที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง เนื่องจากเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ มีทักษะ และประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดทิศทาง และกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ กรรมการทั้งสามท่านยังมีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประวัติโดยย่อและข้อมูลที่เกี่ยวข้องของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการแต่ละท่านปรากฏตามข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการ ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนี้อย่างครบถ้วน และบนหน้าจอภาพซึ่งปรากฏในการประชุมแล้ว

หลังจากนั้น นายปณต สิริวัฒนภักดี ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ นายปณต สิริวัฒนภักดี จึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนให้กรรมการแต่ละท่านเป็นรายบุคคล และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเลือกตั้งกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอีกวาระหนึ่ง โดยได้อนุมัติแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ดังนี้

1) นายชายน้อย เพื่อนโกสุม

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเสียงข้างมากอนุมัติเลือกตั้งนายชายน้อย เพื่อนโกสุม กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเช่นเดิมต่อไปอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,197,981,207 เสียง	100.0000%
ไม่เห็นด้วย	500 เสียง	0.0000%
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,197,981,707 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

2) รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติเลือกตั้งรศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเช่นเดิมต่อไปอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,197,981,707 เสียง	100.0000 %
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000 %
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,197,981,707 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

3) นายโชติพัฒน์ พิษานนท์

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติเลือกตั้งนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการเช่นเดิมต่อไปอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,197,981,707 เสียง	100.0000 %
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000 %
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,197,981,707 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

จากนั้น นายปณต สิริวัฒนภักดี ได้เชิญประธานและกรรมการทั้ง 2 ท่านกลับเข้าสู่ห้องประชุมเพื่อพิจารณาระเบียบวาระการประชุมในลำดับถัดไป

ประธานกล่าวขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นที่ไว้วางใจอนุมัติแต่งตั้งประธานและกรรมการอีก 2 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569

ประธานได้มอบหมายให้นายสมบุรณ์ วคินซ์ชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงรายละเอียดวาระนี้ต่อที่ประชุม

นายสมบุรณ์ วคินซ์ชวาล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อเป็นการตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2569 จากภาระหน้าที่ความรับผิดชอบ และจากการเทียบเคียงกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่อยู่ในอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน โดยคณะกรรมการได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการตามที่กำหนดไว้ว่า จะต้องพิจารณาอัตราค่าตอบแทนให้เหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่ของกรรมการแต่ละท่าน จึงเห็นควรเสนอให้คงอัตรารายจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุมของกรรมการสำหรับปี 2569 ในอัตราเดียวกับปี 2568 ซึ่งค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569 รวมกับค่าตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี) จะไม่เกินวงเงินเดิมจำนวน 20,000,000 บาท

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 เบี้ยประชุม และค่าตอบแทนรายเดือน ปี 2569

หน่วย: บาท/บุคคล	ประธาน		สมาชิก	
	ค่าเบี้ยประชุม (รายครั้ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (รายครั้ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท	25,000	35,000	20,000	25,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ	-	40,000	-	30,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	22,000	-	18,000	-
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	22,000	-	18,000	-
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหาร	-	25,000	-	20,000

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าตอบแทนกรรมการ

1.2 ในส่วนของค่าตอบแทนพิเศษให้คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาจัดสรรตามความเหมาะสม ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัท และภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

2. ค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงิน ได้แก่ ประกันชีวิต และประกันสุขภาพ (แบบกลุ่ม) ค่าอบรมสัมมนา ค่าเดินทาง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ (อัตราเดียวกันกับปี 2568)

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2569 สำหรับคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และ คณะกรรมการบริหาร รวมทั้งค่าตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี) ในวงเงินไม่เกิน 20,000,000 บาท โดยในส่วนของค่าตอบแทนพิเศษให้คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาจัดสรรตามความเหมาะสม ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัท และภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน และให้คงอัตราการจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนและ เบี้ยประชุมของกรรมการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุม
เห็นด้วย	2,197,981,707 เสียง	100.0000 %
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0.0000 %
งดออกเสียง	0 เสียง	0.0000 %
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุม	2,197,981,707 เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 7

พิจารณานุมัติการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569

ประธานมอบหมายให้รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ประธานกรรมการตรวจสอบชี้แจงรายละเอียดวาระนี้ต่อที่ประชุม

รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 120 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อ 38 ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี คณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ตามที่เสนอจำนวน 6 ท่าน เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2569 ดังรายชื่อต่อไปนี้

- | | | |
|-------------------|---------------|--|
| 1. นางสาวนิตยา | เชษฐโชติรส | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439 หรือ |
| 2. นายเอกสิทธิ์ | ชูธรรมสถิตย์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4195 หรือ |
| 3. นางสาวยุวณูช | เทพทรงวังจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5371 หรือ |
| 4. นางสาววิไลวรรณ | ผลประเสริฐ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8420 หรือ |
| 5. นางสาวกนกอร | ภูริปัญญวานิช | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10512 หรือ |
| 6. นางสาวนาฏศลิน | วัฒนไพศาล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10767 |

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีทั้ง 6 รายดังกล่าว อยู่ในสังกัดของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีที่มีชื่อเสียงและมีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วไป และผู้สอบบัญชีทั้ง 6 ราย มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยไม่มีความสัมพันธ์ และส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงผู้สอบบัญชีทั้ง 6 รายข้างต้น ไม่มีผู้สอบบัญชีท่านใดที่ปฏิบัติหน้าที่มาแล้วเกินกว่าระยะเวลาตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

พร้อมกันนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติค่าสอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2569 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 1,980,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2568 โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เบิกตามจริง เช่น ค่าเอกสาร ค่าเดินทาง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าบริการอื่นนอกจากค่าบริการสอบบัญชี โดยในปี 2568 ค่าบริการอื่น ๆ (non-audit fee) ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One Report) ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนี้แล้ว

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการแต่งตั้งนางสาวนิธยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4439 หรือนายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4195 หรือนางสาวยุวณัฐ เทพทรงวังจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5371 หรือนางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8420 หรือนางสาวกนกอร ภูมิปัญญาวิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10512 หรือนางสาวนาถศศิณ วัฒนไพศาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10767 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2569 โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,980,000 บาท ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียง ลงคะแนน
เห็นด้วย	2,197,981,707 เสียง	100.0000 %
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	0 %
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและออกเสียงลงคะแนน	2,197,981,707 เสียง	
งดออกเสียง	- เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 8

พิจารณาอนุมัติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

ประธานมอบหมายให้นายสมบุรณ์ วคินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงรายละเอียดวาระนี้ต่อที่ประชุม

นายสมบุรณ์ วคินชัชวาล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างรายได้และกำไรให้แก่บริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุน ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งเพิ่มความสามารถในการจัดหาเงินจากตลาดทุนได้อย่างเหมาะสมและคล่องตัวในกรณีที่บริษัทมีความจำเป็นในการใช้เงินลงทุน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาการขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,391,566,449 บาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งจะครบกำหนดใน

วันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) เอกสารแนบ 5 ที่ได้นำส่งท่านผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนี้แล้ว

การขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ซึ่งสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ มีรายละเอียดดังนี้

- วิธีที่ 1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 695,783,225 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering: RO)
- วิธีที่ 2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 463,855,483 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO)
- วิธีที่ 3 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 231,927,741 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP)

ทั้งนี้ เจอนไขการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 ทุกประการ เว้นแต่ในส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนในเรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- พิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ โดยจำนวนหุ้นที่จะจัดสรรให้เป็นไปตามเจอนไข ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ
- กำหนดวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย รวมถึงรายละเอียดและเจอนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด และจะต้องไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำ ทั้งนี้ ในการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัดจะต้องเป็นไปเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม และต้องไม่ต่ำกว่าราคาใดราคาหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น และอาจกำหนดส่วนลดได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าว หรือ (ข) ราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้นักลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์ (ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด)
- เข้าเจรจา ตกลง ลงนามในเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว รวมทั้งให้คณะกรรมการสามารถมอบหมายให้ผู้บริหารสูงสุด หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นได้

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนอนุมัติขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,391,566,449 บาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งครบกำหนดในวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 โดยเงื่อนไขการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 ทุกประการ เว้นแต่ในส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนในเรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	2,188,865,987 เสียง	99.5853 %
ไม่เห็นด้วย	9,115,720 เสียง	0.4147 %
งดออกเสียง	0 เสียง	0.0000 %
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	2,197,981,707 เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

วาระที่ 9

พิจารณาอนุมัติการซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือข้างชลบุรี จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

ประธานมอบหมายให้นายสมบุญ วศินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงรายละเอียดวาระนี้ต่อที่ประชุม

นายสมบุญ วศินชัชวาล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ยุทธศาสตร์ประเทศไทยในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและภูมิรัฐศาสตร์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ประเทศไทยได้รับความสนใจในการขยายการลงทุนในช่วง 1 - 2 ปีที่ผ่านมา สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ได้รับคำขอการสนับสนุนการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยในปี 2567 เพิ่มขึ้นร้อยละ 49 เมื่อเทียบกับปี 2566 และในช่วง 9 เดือนปี 2568 ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2567 โดยมีสัดส่วนการเติบโตเพิ่มขึ้นเป็น 1,375 พันล้านบาท โดยได้ออกหนังสืออนุมัติสนับสนุนการลงทุนโครงการคิดเป็นเงินลงทุนกว่า 1,115 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายหลักของการลงทุนส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมยานยนต์ รวมถึงกลุ่มดิจิทัล อาทิ ศูนย์ข้อมูล (Data Center) ซึ่งมีการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนเป็นจำนวนมาก โดยประเทศหลักในปัจจุบัน ได้แก่ สาธารณรัฐสิงคโปร์ ประมาณร้อยละ 37 เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนประมาณร้อยละ 24 และสาธารณรัฐประชาชนจีนประมาณร้อยละ 15 รวมทั้งการดำเนินธุรกิจของบริษัทในโครงการนิคมอารยะ

(ARAYA Industrial Estate) ที่ผ่านมา มีความต้องการเข้าซื้อที่ดินจากนักลงทุนเป็นจำนวนมาก ดังนั้น เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2569 มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินหรือจำหน่ายสำหรับการพาณิชย์และอุตสาหกรรม พร้อมกับให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท หรือบริษัทย่อยที่จะจัดตั้งขึ้นเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด (“NSC”) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพจำนวน 2,241 ไร่ โดยเป็นที่ดินพื้นที่สีม่วงพร้อมพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ตั้งอยู่บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344 ตำบลหนองเสือช้าง อำเภอนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี โดยทิศใต้ของที่ดินติดกับทางหลวง 3245 ทำให้มีความยืดหยุ่นในการเข้า-ออก โดยที่ดินนี้ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา มีระบบสาธารณูปโภคที่รองรับการขยายเป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งไฟฟ้า ประปา และท่อก๊าซ ซึ่งสามารถพัฒนาเป็น premium eco industrial estate ที่มีความครบถ้วนต่อไปได้ โดย NSC ถือหุ้นโดย (1) บริษัท เจริญวรรณสิริ จำกัด (2) บริษัท สยามประชาคาร จำกัด และ (3) บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด (รวมเรียกว่า “กลุ่มผู้ขาย”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งนี้ ในปัจจุบัน NSC ไม่ได้มีกิจกรรมการลงทุน แต่เดิมมีการปล่อยเช่าที่ดินออกไปบ้าง ซึ่งสัญญาเช่าต่าง ๆ ได้หมดสัญญาเช่าไปแล้วตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยบริษัทและกลุ่มผู้ขายได้ตกลงราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในส่วนของความเหมาะสมของราคามูลค่ายุติธรรมและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า มูลค่ายุติธรรมของหุ้นของ NSC อยู่ในช่วงระหว่าง 134.95 - 135.05 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นราคาการทำรายการระหว่าง 4,520.97 - 4,525.17 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาที่บริษัทตกลงจะซื้อจากกลุ่มผู้ขาย มูลค่าการเข้าทำรายการที่ไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท (หรือ 113.28 บาทต่อหุ้น) นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ประเมินอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการดังกล่าว และมีความเห็นว่ามูลค่าดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก อยู่ในช่วงระหว่าง 803.67 - 1,400.17 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อยู่ที่ร้อยละ 13.11 - 17.16 สูงกว่าอัตราคิดลดซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.27

การเข้าซื้อหุ้นใน NSC จึงถือเป็นโอกาสการลงทุนที่ดีสำหรับบริษัทที่จะต่อยอดธุรกิจไปสู่ธุรกิจที่มีศักยภาพสูงอย่างธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งกระจายความหลากหลายทางธุรกิจจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงโครงการที่อยู่อาศัยพาณิชย์กรรม และโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ การลงทุนของบริษัทจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้และสภาพคล่องของบริษัทแต่อย่างใด โดยบริษัทยังคงมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กลุ่มผู้ขายตกลงให้บริษัทแบ่งการจ่ายชำระค่าหุ้นเป็นงวด โดยในวันที่ทำรายการเสร็จสิ้น (Closing Date) บริษัทจะชำระเงินจำนวน 1,827.50 ล้านบาท และภายในระยะเวลา 365 วัน หรือครบหนึ่งปี นับแต่วันที่ทำการรายการเสร็จสิ้น บริษัทจะชำระเงินเพิ่มเติมจำนวน 959.44 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าดังกล่าวได้รวมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีไว้แล้ว และภายในระยะเวลา 730 วัน หรือสองปี นับแต่วันที่ทำการรายการเสร็จสิ้น บริษัทจะชำระเงินเพิ่มเติมเป็นจำนวน 1,007.41 ล้านบาท และหากพิจารณาจำนวนเงินคงค้างที่ต้องชำระจำนวน 959.44 ล้านบาท รวมกับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ราคาซื้อขายรวมทั้งหมดจะไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาท โดยบริษัทต้องจ่ายดอกเบี้ยในส่วนที่ยังไม่ได้กำหนดชำระในอัตราร้อยละ 5 และสามารถชำระค่าหุ้นก่อนกำหนดได้โดยไม่มีค่าปรับ

แต่อย่างไรก็ตาม ทำให้บริษัทไม่จำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในครั้งเดียว อีกทั้ง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวที่บริษัท ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้า ทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามนัยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอน กิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท ตามมาตรา 107 (2)(ข) และเมื่อ คำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว และเมื่อนับรวมรายการอื่นที่เกิดขึ้นใน ระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่ตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ พบว่ามีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.59 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ซึ่งมีขนาดสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมนี้ต้องได้รับ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ในการนี้ บริษัทจึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุม สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 พิจารณาอนุมัติให้บริษัทหรือบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่เข้าทำ ธุรกรรมดังกล่าวในมูลค่าไม่เกิน 3,795.00 ล้านบาทกับกลุ่มผู้ขาย ได้แก่ บริษัท เจริญวรรณ สิรี จำกัด บริษัท สยามประชาคาร จำกัด และ บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด และเสนอให้นาย สมบูรณ์ วศินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และนางสาวกมลกาญจน์ คงคา ทอง กรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น และเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ข้อกำหนด หรือรายละเอียดใด ๆ ที่ เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อธุรกรรมของบริษัทดังกล่าวให้สำเร็จลุล่วง รวมถึงการเลิก สัญญาที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและทำเลที่ตั้งของ ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของ NSC มีความเหมาะสมผล และสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณา อนุมัติธุรกรรมตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่ เกี่ยวข้องกัน ปรากฏในเอกสารแนบ 12 โดยผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดของธุรกรรม เพิ่มเติมจากสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2) ปรากฏตามเอกสารแนบ 6 ที่ได้ จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

หลังจากนั้น ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามว่า เนื่องจากบริษัทและ NSC ไม่เคยมีประสบการณ์ใน การดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมาก่อน ปัจจัยสำคัญใดที่จะทำให้สามารถสร้างความ เชื่อมั่นได้ว่าการดำเนินโครงการดังกล่าวจะประสบความสำเร็จ

นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า ตามที่บริษัทได้ นำเสนอไว้ในช่วงต้นว่า ในปี 2568 บริษัทได้เปิดตัวนิคมอุตสาหกรรมอารยะ ดิ อีสเทิร์น เกต เวย์ (ARAYA - The Eastern Gateway) ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการดังกล่าวมา ก่อนหน้าระยะหนึ่ง และเพิ่งเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ โดยโครงการดังกล่าวประสบ ความสำเร็จเป็นอย่างดี ได้รับการตอบรับในระดับที่น่าพอใจ และมีผู้สนใจเข้าทำสัญญาจะซื้อ จะขายเป็นจำนวนมาก สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพและความพร้อมของบริษัทในการดำเนิน ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงมีความสนใจในที่ดินแปลงดังกล่าวและมีแผน ขยายการลงทุนเพิ่มเติม ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกและแนวโน้มการลงทุนที่มีทิศทางเข้า

มาในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น บริษัทจึงเชื่อมั่นว่าด้วยทีมงานและศักยภาพที่มีอยู่ บริษัทมีความพร้อมเพียงพอในการดำเนินธุรกิจดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามถึงความได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัท เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งรายใหญ่ที่ดำเนินธุรกิจอยู่ในพื้นที่เดียวกัน

นายสมบุรณ์ วคินชัยวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา มีระบบสาธารณูปโภคที่รองรับการขยายเป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งไฟฟ้า ประปา และท่อก๊าซ ทั้งนี้ จากการสำรวจความต้องการของตลาดในบริเวณดังกล่าวพบว่า มีผู้สนใจสอบถามเข้ามาอย่างต่อเนื่อง และเมื่อพิจารณาพื้นที่โดยรอบพบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงแทบไม่เหลือพื้นที่ที่เพียงพอสำหรับการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเข้ามาแข่งขันกับบริษัทได้

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามว่า ที่ดินประเภท ท.ค. ขนาดประมาณ 30 ไร่ สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในด้านใดได้บ้าง ในกรณีที่ที่ดินดังกล่าวไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้

นายสมบุรณ์ วคินชัยวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงว่า ที่ดินประเภท ท.ค. ขนาดประมาณ 30 ไร่ดังกล่าวยังสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ โดยบริษัทสามารถปรับปรุงพื้นที่เพื่อใช้เป็นแหล่งพักน้ำหรือสวนสาธารณะได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนดให้ต้องจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่เปิดโล่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการ รวมถึงพื้นที่สำหรับการบริหารจัดการน้ำ ซึ่งสามารถดำเนินการภายในพื้นที่ดังกล่าวได้ นอกจากนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณกึ่งกลางพื้นที่โครงการ ทำให้สามารถจัดสรรและแบ่งพื้นที่ใช้งานได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบข้อมูลการประเมินที่ดินกลุ่มที่ 2 ตามรายงานของ JLL หน้า 150 โดยเมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดเปรียบเทียบกับที่ 4 พบว่ามีราคาหลังการปรับปรุงอยู่ที่ประมาณ 2.08 ล้านบาทต่อไร่ และมีสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินรวมถึงขนาดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมากที่สุด อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินได้ถ่วงน้ำหนักข้อมูลที่น่ามาใช้เปรียบเทียบกับสัดส่วนเท่ากันทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้ราคาประเมินทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเป็น 2.28 ล้านบาทต่อไร่ ตามที่ปรากฏในรายงานหน้า 151 จึงขอทราบเหตุผลดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ชี้แจงว่า ในประเด็นดังกล่าว ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้ดุลพินิจของตนในการถ่วงน้ำหนักข้อมูล โดยพิจารณาว่าข้อมูลเปรียบเทียบกับทั้ง 4 แห่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน และไม่มีลักษณะที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ จึงกำหนดให้มีการถ่วงน้ำหนักในอัตราเท่ากันคือแห่งละร้อยละ 25

นายสมบุรณ์ วคินชัยวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อมูลที่น่ามาใช้เปรียบเทียบกับไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น การปรับค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจึงไม่ส่งผลให้ราคาที่เหมาะสมเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีสาระสำคัญ

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วหรือไม่ว่า NSC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทุกแปลงครบถ้วน และทรัพย์สินดังกล่าวได้บันทึกอยู่ในบัญชีทรัพย์สินของบริษัทหรือไม่ รวมถึงสาเหตุที่ราคาจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชีมีความแตกต่างกันมากกว่าสิบเท่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ชี้แจงว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการสอบถามข้อมูลแล้วพบว่า NSC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางกฎหมายได้ดำเนินการตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ สาเหตุที่ราคาจำหน่ายแตกต่างจากมูลค่าทางบัญชี เนื่องจาก NSC ได้ถือครองและลงทุนในที่ดินมาเป็นระยะเวลายาวนาน ทำให้มีต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินอยู่ในระดับต่ำ ขณะที่มูลค่าที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้นตามสภาพตลาดตามปกติ

นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในการตรวจสอบที่ดินทั้งหมด บริษัทได้ว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายเข้าดำเนินการตรวจสอบพื้นที่และเอกสารสิทธิ์ของที่ดินทุกแปลงอย่างครบถ้วน รวมถึงได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระเข้าร่วมตรวจสอบด้วย ทั้งนี้ ผลการตรวจสอบดังกล่าวสามารถยืนยันได้ว่า NSC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมด

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามว่า ผู้ที่จะเป็นผู้ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและยื่นขอใบอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรีคือ NSC หรือบริษัท และหากในกรณีที่พื้นที่ที่ซื้อมาไม่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม หรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ไม่ได้รับความเห็นชอบ บริษัทจะมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร

นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง กรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ชี้แจงว่า การขออนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมมีหลักเกณฑ์และคุณสมบัติที่ชัดเจนตามที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนดไว้ ทั้งนี้ ที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการอุตสาหกรรมอยู่แล้ว อีกทั้งก่อนการเข้าซื้อที่ดิน บริษัทได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะ (Due Diligence) อย่างรอบคอบ รวมถึงได้ตรวจสอบความเป็นไปได้ในการนำที่ดินดังกล่าวไปยื่นขอใบอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนการดำเนินการด้านรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งจากผลการตรวจสอบไม่พบประเด็นปัญหาใดที่เป็นอุปสรรคต่อการขอใบอนุญาตสำหรับที่ดินแปลงดังกล่าว

นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า บริษัทมีความพร้อมในการดำเนินการ โดยมีทีมงานที่รับผิดชอบดำเนินงาน ทั้งในส่วนของการจัดทำการศึกษาด้านผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้มีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการสำรวจพื้นที่และประสานงานเพื่อทำความเข้าใจกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในระดับหนึ่งแล้ว จึงมีความเชื่อมั่นว่าสามารถดำเนินการได้ตามแผนและวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามว่า ผู้ประเมินราคาและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาความเสี่ยงจากการไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมไว้แล้วหรือไม่ และได้รวมปัจจัยดังกล่าวไว้ในการประเมินมูลค่าที่ดินหรือไม่ รวมถึงการได้รับใบอนุญาตดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อราคาจำหน่ายที่ดินอย่างไร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ชี้แจงว่า ประเด็นความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับใบอนุญาตได้มีการชี้แจงไว้ในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเรียบร้อยแล้ว และในการประเมินความสมเหตุสมผลของการลงทุนได้มีการนำปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวมาพิจารณาประกอบในการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) แล้ว

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามว่า จากรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการประมาณการรายได้ของนิคมอุตสาหกรรมจากการจำหน่ายที่ดิน โดยประกอบด้วยประมาณการอัตราพื้นที่จำหน่ายร้อยละ 73 ราคาจำหน่ายที่ดินเฉลี่ย 6 ล้านบาท และรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคจำนวน 1,200 บาทต่อไร่ต่อเดือน อย่างไรก็ตาม การอ้างอิงราคาจำหน่ายที่ดิน

ใช้ราคาเฉลี่ยของนิคมอุตสาหกรรมทั่วทั้งจังหวัดชลบุรี ในขณะที่การประมาณการอัตราพื้นที่จำหน่ายและบริการสาธารณูปโภคอ้างอิงจากข้อมูลของนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงเท่านั้น จึงขอทราบเหตุผลดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ชี้แจงว่า ราคาจำหน่ายที่ดินจำนวน 6 ล้านบาทต่อไร่ นั้น เป็นราคาที่บริษัทได้หารือและสอบถามข้อมูลจากตัวแทนอสังหาริมทรัพย์หลายราย ซึ่งเห็นสอดคล้องกันว่าราคาเสนอขายและราคาตลาดในปัจจุบันอยู่ในระดับดังกล่าว ส่วนอัตราค่าบริการสาธารณูปโภค บริษัทได้อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทต่าง ๆ ที่มีการเปิดเผยข้อมูลในตลาดอยู่แล้ว

นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง กรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากปัจจุบันบริษัทเป็นผู้บริหารโครงการนิคมอารยะ (ARAYA Industrial Estate) อยู่แล้ว บริษัทจึงมีความเข้าใจเกี่ยวกับระดับราคาตลาดของที่ดินอุตสาหกรรมในพื้นที่และในแต่ละพื้นที่เป็นอย่างดี โดยบริษัทมีการหารือกับนักลงทุนและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ราคาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการจัดทำรายงานประเมินมูลค่าถือว่าเป็นราคาที่เหมาะสม และเมื่อพิจารณาจากศักยภาพของโครงการและความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ยังมีความเป็นไปได้ที่ราคาจะปรับเพิ่มขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เผื่อส่วนรองรับไว้ในระดับที่เหมาะสมแล้ว

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม มีข้อสังเกตจากประมาณการของโครงการนิคมอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี ตามตารางงบกำไรขาดทุนในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

1. บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากโครงการในช่วงปี 2572 - 2575 รวมระยะเวลา 4 ปี คิดเป็นรายได้รวมประมาณ 9,700 ล้านบาท ขณะที่ต้นทุนการดำเนินงานรวมประมาณ 1,890 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin: GPM) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม
2. จากประมาณการรายได้ดังกล่าว ลักษณะการคำนวณเสมือนเป็นการแบ่งจำหน่ายที่ดินเปล่าในราคาประมาณ 6 ล้านบาทต่อไร่ จึงมีข้อสงสัยว่าประมาณการดังกล่าวสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่ เนื่องจากตามแผนงาน บริษัทมีแผนการลงทุนในการพัฒนาและก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นจำนวนประมาณ 2,211 ล้านบาท
3. บริษัทมีต้นทุนการซื้อที่ดินประมาณ 3,800 ล้านบาท (ตามข้อ 5.2.1) และจากข้อมูลพบว่าบริษัทมีแผนการลงทุนเพื่อพัฒนาและก่อสร้างเพิ่มเติมอีกประมาณ 2,211 ล้านบาท ส่งผลให้มีต้นทุนรวมทั้งหมดประมาณ 6,011 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากตารางประมาณการงบกำไรขาดทุน ไม่ปรากฏการบันทึกต้นทุนในส่วนดังกล่าว
4. ประมาณการต้นทุนทางการเงินอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าความเป็นจริงอย่างมีนัยสำคัญ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในระดับไม่ถึง 1 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ หากพิจารณาการชำระค่าหุ้นเพียงงวดแรกในปีปัจจุบันในสัดส่วนร้อยละ 50 คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,827 ล้านบาท และสมมติให้เป็นเงินกู้ทั้งหมดในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี จะส่งผลให้มีดอกเบี้ยจ่ายไม่น้อยกว่าประมาณ 91 ล้านบาทต่อปี
5. ในการประเมินราคาที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานของ JLL ได้มีการนำที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมอื่นมาใช้เป็นข้อมูลเปรียบเทียบ (หน้า 151) ซึ่งโดยทั่วไปที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมจะมีราคาสูงกว่าที่ดิน

นอกเขตนิคม ส่งผลให้ราคาประเมินที่ได้อาจสูงกว่าราคาที่ดินนอกเขตนิคม ทั้งนี้ ที่ดินของ NSC ยังไม่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการนิคมอุตสาหกรรมในปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ชี้แจงว่า ประเด็นงบกำไรขาดทุนตามที่ปรากฏในหน้า 81 นั้น เป็นงบกำไรขาดทุนของ NSC ซึ่งรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นรายได้จากการจำหน่ายที่ดิน ขณะที่ต้นทุนการดำเนินงานเป็นต้นทุนที่ดินเดิมที่ NSC ถือครองมาแต่เดิม มิใช่ต้นทุนจากการที่บริษัทเข้าซื้อหุ้นใน NSC จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นปรากฏอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณางบกระแสเงินสด จะเป็นการพิจารณาที่รวมทั้งต้นทุนที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึงดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ซึ่งได้ถูกรวมไว้ในการคำนวณกระแสเงินสดแล้ว ทั้งนี้ รายการดังกล่าวถูกรวบรวมไว้ในบรรทัดกระแสเงินสดอิสระสุทธิจากการลงทุนใน NSC โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาต้นทุนและปัจจัยที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว และได้ดำเนินการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เรียบร้อยแล้ว

นายสมบุรณ์ วศินชัชวาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในเชิงหลักการทางบัญชี การประเมินดังกล่าวเป็นการประเมินมูลค่าหุ้นของ NSC ส่งผลให้งบกำไรขาดทุนที่ใช้ในการคำนวณเป็นงบกำไรขาดทุนของ NSC ซึ่งต้นทุนที่ดินเป็นต้นทุนเดิมที่ NSC ถือครองมาแต่เดิม จึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ สำหรับต้นทุนในการพัฒนาที่ดินภายหลังจากเริ่มดำเนินการพัฒนา ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาสามารถบันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ (Capitalized) ได้ในช่วงที่ยังมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยต้นทุนทางการเงินที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนอาจอยู่ในระดับต่ำ ประมาณ 1 ล้านบาท ทั้งนี้ ต้นทุนดังกล่าวได้ถูกนำไปรวมเป็นต้นทุนสินทรัพย์ (Capitalized) แล้ว เมื่อคำนวณกลับมาเป็นมูลค่าหุ้นของ NSC จะได้มูลค่าอีกจำนวนหนึ่ง ขณะที่ต้นทุนที่บริษัทใช้ในการเข้าซื้อหุ้น NSC เป็นจำนวนประมาณ 3,795 ล้านบาท จะถือเป็นต้นทุนของบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้น ซึ่งจะนำมาพิจารณาหักลบกับเงินปันผลหรือผลกำไรที่บริษัทจะได้รับจาก NSC ในอนาคตต่อไป ทั้งนี้ บริษัทยังคงยืนยันว่าการเข้าซื้อกิจการในมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และมีความเหมาะสมแล้ว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามและแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานจึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

มติที่ประชุม : ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นในบริษัท หนองเสือช้างชลบุรี จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยมีมูลค่าค่าตอบแทนที่บริษัทจะชำระให้แก่กลุ่มผู้ขายรวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,795,000,000.00 บาท และอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียง (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้น ที่มีส่วนได้เสีย
เห็นด้วย	300,059,099 เสียง	99.9998 %
ไม่เห็นด้วย	500 เสียง	0.0002 %
งดออกเสียง	0 เสียง	0.0000 %
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้น ที่มีส่วนได้เสีย	300,059,599 เสียง	
บัตรเสีย	- เสียง	

หมายเหตุ: เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้ซึ่งเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียของบริษัทซึ่งไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้คือ บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

วาระที่ 10

พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานชี้แจงว่า วาระนี้เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นนอกเหนือจากวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม ทั้งนี้ วาระอื่น ๆ ที่จะเสนอ จะต้องมิเสียงสนับสนุนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องอื่น ๆ เพื่อพิจารณา

นอกจากนี้ ประธานแจ้งว่า ที่ประชุมได้พิจารณาระเบียบวาระการประชุมต่าง ๆ ครบถ้วนตามที่ได้กำหนดในหนังสือเชิญประชุมแล้ว และได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามประการใดเพิ่มเติมหรือไม่

ผู้ถือหุ้นไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามว่า หุ้นของบริษัทมีสภาพคล่องในการซื้อและจำหน่ายอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการปรับปรุงและแก้ไขประเด็นดังกล่าวอย่างไร

นายปณต สิริวัฒนภักดี รองประธานกรรมการ ชี้แจงว่า ปัจจัยบางประการอาจอยู่นอกเหนือการควบคุมของคณะกรรมการบริษัท และขึ้นอยู่กับความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารมีความเห็นสอดคล้องกันว่า การสร้างมูลค่าสูงสุดให้แก่บริษัทจำเป็นต้องมุ่งเน้นการเสริมสร้างสภาพคล่องของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารมีหน้าที่ในการพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงซึ่งผู้ถือหุ้นควรได้รับ อันจะนำไปสู่การเพิ่มความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน ส่งเสริมการหมุนเวียนของหุ้น และมูลค่าหลักทรัพย์ของบริษัทในตลาดจะสะท้อนราคาที่เหมาะสมต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธาน จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และกล่าวปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 เวลา 16.07 น.

ลงชื่อ _____ ประธานในที่ประชุม
(นายชายน้อย เพื่อนโกศล)

ลงชื่อ _____ เลขานุการบริษัท และผู้จัดบันทึกถายงานการประชุม
(นางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร)