



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

บริษัท สกลชัย จำกัด (มหาชน)

วันอังคารที่ 23 เมษายน 2567

ณ ห้องประชุม Convention ชั้น 33 อาคารสกลชัย แกรนด์ ทาวเวอร์

เลขที่ 1011 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

เริ่มการประชุม เวลา 14.00 น.

ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท เป็นประธานในที่ประชุม ("ประธานฯ") กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่สละเวลาเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ และแจ้งที่ประชุมทราบว่า ตามข้อบังคับบริษัทและตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 คือ ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันอังคารที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เป็นแบบ Onsite ณ ห้องประชุม Convention ชั้น 33 อาคารสกลชัย แกรนด์ ทาวเวอร์

ประธานฯ มอบหมายให้ นางวารุณี ลภิตานาววัฒน์ เลขาธิการบริษัท สรุปจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมดังนี้

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,955,666,261 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,953,054,030 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในวันนี้มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุม 665 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 1,323,205,895 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 67.7506 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายทั้งหมด แยกเป็นผู้ถือหุ้น

มาประชุมด้วยตนเอง	จำนวน	84 ราย	จำนวนหุ้น	609,944,848 หุ้น
รับมอบฉันทะ	จำนวน	581 ราย	จำนวนหุ้น	713,261,047 หุ้น

จึงครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับบริษัทและตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 คือ มีผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใสและสอดคล้องกับแนวทางที่ดีในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจดทะเบียน จึงขออาสาสมัครตัวแทนผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อเข้าร่วมตรวจสอบการนับคะแนนเสียงที่จุดนับคะแนนคือ ผศ.ดร.สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล

นอกจากนี้ มีตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เพื่อสังเกตการณ์ประชุมผู้ถือหุ้นว่า ดำเนินการไปด้วยความเรียบร้อยมากน้อยเพียงใด ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย คือ นางสาวขวัญฤทัย ลือสุวรรณทัต

ประธานฯ กล่าวเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 พร้อมแนะนำกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชี ที่เข้าร่วมประชุมรวม 15 ท่าน ดังนี้

1. ดร.ประทีป	ตั้งมติธรรม	ประธานคณะกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร
2. นางอัจฉรา	ตั้งมติธรรม	กรรมการและรองประธานคณะกรรมการบริษัท
3. นายไตรเดช	ตั้งมติธรรม	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
4. นายอนันต์	เกตุพิทยา	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
5. รศ.ดร.วีรัช	อภิเมธีธำรง	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. รศ.ดร.สมชาย	ภคภาสน์วิวัฒน์	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
7. นายอธิป	พีชานนท์	กรรมการและประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
8. ผศ.อัศวิน	พิชญโยธิน	กรรมการอิสระ
9. นายประศาสน์	ตั้งมติธรรม	กรรมการ
10. นายกริช	จันทร์เจริญสุข	กรรมการ
11. ศ.กิตติคุณ ดร.สหัส	บัณทิตกุล	ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท
12. นางศิริพร	วังศพาท	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชี-การเงิน
13. นางวารุณี	ลภิตานาววัฒน์	เลขาธิการบริษัท
14. นางสาวกรองแก้ว	ลิมป์กิตติกุล	Audit Partner บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
15. นางสาวสลิตา	ปิยนนทยา	Audit Manager บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ในการประชุมวันนี้มีกรรมการเข้าร่วมประชุม รวมจำนวน 10 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 10 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 100

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสและมีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น ตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2566 – 13 พฤศจิกายน 2566 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอข้อบุคคลให้บริษัทฯ พิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ และไม่มีกรรมการเสนอวาระการประชุมเพื่อบรรจุเป็นวาระ รวมถึงคำถามล่วงหน้าแต่อย่างใด โดยแจ้งผลผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรที่จะกำหนดวาระการประชุมในการประชุมครั้งนี้รวม 6 วาระ รายละเอียดตามหนังสือเชิญประชุมที่ทุกท่านได้รับแล้ว ทั้งนี้บริษัทฯ แจ้งกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 และได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและวาระการประชุมครั้งนี้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.supalai.com) ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2567 โดยจะดำเนินการประชุมเรียงตามวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีวาระเพิ่มเติมเพื่อพิจารณา ทั้งนี้เพื่อให้การประชุมเป็นไปตามแนวทางของการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้มีการบันทึกภาพการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ในรูปแบบของวีดิทัศน์

ประธานฯ มอบหมายให้นางวารุณี ลภิตานาวัดณ์ เลขานุการบริษัท ชี้แจงที่ประชุมเกี่ยวกับวิธีการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียงต่อที่ประชุม และการแจ้งผลการนับคะแนนรายละเอียดดังนี้

- บริษัทฯ ใช้ระบบ Barcode ซึ่งเป็นระบบช่วยในการนับคะแนนเสียง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม
- บริษัทฯ กำหนดวิธีปฏิบัติในการนับคะแนน โดยแยกวิธีการนับคะแนนของผู้ที่มาประชุมด้วยตนเอง และของผู้รับมอบฉันทะ ดังนี้
 - การออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถือและที่ได้รับมอบฉันทะ โดยให้นับหนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียง
 - ผู้ถือหุ้น 1 ราย มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระว่าเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงเพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่งเท่านั้น จะแบ่งแยกจำนวนหุ้นเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงไม่ได้
 - กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะมาประชุมแทน หากผู้มอบฉันทะได้ออกเสียงมาล่วงหน้าแล้ว และเจ้าหน้าที่ได้นับคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นไว้ล่วงหน้าแล้ว ดังนั้นผู้รับมอบฉันทะจึงไม่ต้องออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมอีก ถ้าผู้มอบฉันทะไม่ได้รับความสะดวกในการออกเสียงในระเบียบวาระใดหรือระบุไว้ไม่ชัดเจน ก็ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงได้ตามที่เห็นสมควร ถ้าวาระใดไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ขอให้ยกมือขึ้นเจ้าหน้าที่จะไปปรับบัตรลงคะแนนเช่นเดียวกับผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง
- สำหรับคุณสมบัติบัตรลงคะแนนที่นับเป็นคะแนนเสียงต้องมีการทำเครื่องหมายและลงนามครบถ้วน กรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการออกเสียงลงมติในบัตรลงคะแนนโปรดขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับทุกครั้ง การออกเสียงลงคะแนนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะถือเป็นบัตรเสียและไม่นับคะแนนเสียงในวาระนั้น
- การนับผลการลงคะแนนเสียง จะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในที่ประชุมและของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะซึ่งบริษัทฯ บันทึกไว้ล่วงหน้าเมื่อผู้รับมอบฉันทะลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภทคือ “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง” ได้แก่
 - 1) วาระที่ 1, 2, 3 และ 5 ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน บริษัทฯ จะคำนวณฐานคะแนนเสียงเฉพาะ “เห็นด้วย” และ “ไม่เห็นด้วย” เท่านั้น กรณีมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานฯ ในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
 - 2) วาระที่ 4 ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม บริษัทฯ จะคำนวณฐานคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” และบัตรเสีย
 - 3) วาระที่ 6 ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง บริษัทฯ จะคำนวณฐานคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง”
 - 4) หากปิดการลงคะแนนแต่ละวาระแล้ว ผู้ถือหุ้นไม่สามารถลงคะแนนย้อนหลังได้
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้น “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ขอให้ลงคะแนนในบัตรยืนยันการลงคะแนนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อในบัตร เจ้าหน้าที่บริษัทฯ จะบันทึกคะแนนเสียงที่บัตรยืนยันการลงคะแนนพร้อมทั้งเก็บบัตรดังกล่าวเฉพาะกรณีไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงเท่านั้น ส่วนบัตรยืนยันการลงคะแนนเสียงเห็นด้วยจะเก็บพร้อมกันทั้งหมดภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม
- การนับคะแนนเสียง บริษัทฯ จะใช้วิธีหักคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมในวาระนั้น ๆ และส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย โดยในการพิจารณาคะแนนเสียงดังกล่าวจะคำนึงถึงการลงคะแนนเสียงที่ผู้ถือหุ้นซึ่งมอบฉันทะแสดงเจตนาไว้ตามหนังสือมอบฉันทะด้วย
- การนับคะแนนในแต่ละวาระจะนับจากการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น ๆ จึงอาจมีผู้ถือหุ้นและจำนวนคะแนนเสียงในแต่ละวาระไม่เท่ากัน เนื่องจากอาจมีผู้ถือหุ้นบางรายออกจากห้องประชุมหรือเข้ามาเพิ่มเติม
- หากผู้ถือหุ้นมีข้อสอบถาม หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระนั้น ๆ สามารถยกมือเพื่อสอบถามได้ก่อนการลงคะแนนช่วงท้ายของแต่ละวาระ
- บริษัทฯ จะประกาศผลการลงคะแนนของแต่ละวาระหลังจากสิ้นสุดวาระสุดท้าย

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่า มีความเห็นเป็นอย่างอื่นหรือไม่ ซึ่งในที่ประชุมไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถาม ประธานฯ จึงสรุปว่า ที่ประชุมเห็นชอบกับวิธีการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนน และการประกาศผลการนับคะแนน ตามที่เสนอข้างต้น

วาระที่ 1 คณะกรรมการบริษัทรายงานผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาและพิจารณาอนุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประธานฯ มอบหมายให้ นายไตรเดช ตั้งมิตรธรรม กรรมการและกรรมการผู้จัดการ สรุปผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา รวมทั้งแผนงานปี 2567 รายละเอียดดังนี้

นายไตรเดช ตั้งมิตรธรรม รายงานต่อที่ประชุมว่า ในปี 2566 ที่ผ่านมาสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยอยู่ในภาวะทรงตัวโดยมีปัจจัยลบจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย LTV (Loan to Value) ถูกนำกลับมาใช้ใหม่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทฯ คาดการณ์ว่าสภาพตลาดโดยรวมน่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เป็นผลมาจากมาตรการภาครัฐในการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองของบ้านและอาคารชุดซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งลูกค้าของบริษัทฯ เกือบประมาณ 90% อยู่ในกลุ่มนี้ ลูกค้าจะได้รับประโยชน์จากมาตรการนี้ และส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม รวมถึงปัจจัยบวกจากโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีของ BOI รวมทั้งแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวและอาจลดลง

มูลค่ายอดขาย รายได้รวม และการเปิดโครงการใหม่ในปี 2566

- **มูลค่ายอดขาย** ทำได้ 28,864 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 68 % โครงการอาคารชุด 32% ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการขยายตลาดไปยังหัวเมืองใหญ่ในต่างจังหวัดเพิ่มมากขึ้น โดยในปี 2567 บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการรวมทั้งสิ้น 29 จังหวัด ส่งผลให้ในปี 2566 บริษัทฯ มีสัดส่วนยอดขายในต่างจังหวัด 47% และเป็นผู้นำของกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยายไปยังหัวเมืองต่างจังหวัดมากที่สุดเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นๆ ดังนี้

สัดส่วนยอดขายปี 2566

จังหวัด	โครงการอาคารชุด	โครงการแนวราบ	รวม
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	29%	24%	53%
ต่างจังหวัด	3%	44%	47%

- **รายได้รวม** ทำได้ 31,818 ล้านบาท
- **มูลค่าเปิดตัวโครงการใหม่** 29,640 ล้านบาท และในปี 2567 จะมีการเปิดโครงการใน 3 จังหวัดใหม่ ได้แก่ ลำปาง ลพบุรี และราชบุรี
- **การออกแบบผลิตภัณฑ์** บริษัทฯ มีการพัฒนาและออกแบบบ้านใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องทั้งด้านความสวยงาม ประโยชน์ใช้สอยในการอยู่อาศัย และการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อสร้างและส่งเสริมสินค้าและผลิตภัณฑ์ให้ตรงตามความต้องการของลูกค้าและความพึงพอใจลูกค้าอย่างสูงสุด ในรูปแบบบ้าน Romantic Charm Series, Tropical Modern Series, Modern Classic เป็นต้น

แผนงาน เป้ายอดขาย รายได้รวมและการเปิดโครงการใหม่ในปี 2567

บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายเติบโตในทุก ๆ ด้าน รายละเอียดดังนี้

- **เป้าหมาย** : 36,000 ล้านบาท บริษัทฯ คาดการณ์ว่ามาตรการอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมให้เกิดการฟื้นตัว ซึ่งจะเป็นผลดีในหลายด้านต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์และช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจไทยในภาพรวมได้

สัดส่วนเป้าหมายปี 2567

จังหวัด	โครงการอาคารชุด	โครงการแนวราบ	รวม
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	21%	30%	51%
ต่างจังหวัด	3%	46%	49%

- **เป้าหมายรายได้รวม** : 36,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นเป้า Record high ของบริษัทฯ
- **โครงการอาคารชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์** ในปี 2567 มีทั้งสิ้น 5 โครงการ ได้แก่
 - 1) **โครงการศุภาลัย ซิตีโฮม ระยอง**: มูลค่าโครงการ 300 ล้านบาท ยอดขาย 22% โดยจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ไตรมาส 1 ของปี 2567
 - 2) **โครงการศุภาลัย ซิตีโฮม สยามบิณห์-รัตนวิเบศร์**: มูลค่าโครงการ 730 ล้านบาท ยอดขาย 32% โดยจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ไตรมาส 2 ของปี 2567
 - 3) **โครงการศุภาลัย ไอคอน สาทร**: มูลค่าโครงการ 12,300 ล้านบาท ยอดขาย 22% โดยจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ไตรมาส 2 ของปี 2567

- 4) โครงการศกาลัย พรีเมียร์ สามเสน-ราชวัตร: มูลค่าโครงการ 1,600 ล้านบาท ยอดขาย 61% โดยจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ไตรมาส 2 ของปี 2567
- 5) โครงการศกาลัย ลอฟท์ สถานีภาษีเจริญ: มูลค่าโครงการ 1,100 ล้านบาท ยอดขาย 81% โดยจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ไตรมาส 3 ของปี 2567

โครงการอาคารชุดใหม่ที่เสร็จสมบูรณ์จำนวน 5 โครงการพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ในช่วงไตรมาส 2 และ 3 ของปี 2567 ซึ่งมีจำนวนมากกว่าปี 2566 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดเพียง 2 โครงการ

งบการลงทุนในปี 2567

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามเป้าหมายยอดขายและการเปิดตัวโครงการ จึงกำหนดงบประมาณการซื้อที่ดิน 8,000 ล้านบาท และงบประมาณค่าก่อสร้าง 12,500 ล้านบาท ในส่วนนี้เป็นการลงทุนเพื่อสร้างยอดขายกับรายได้ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต

แผนการเปิดโครงการใหม่

มีจำนวน 42 โครงการ มูลค่ารวม 50,000 ล้านบาท เป็นโครงการแนวราบ 87 % โครงการอาคารชุด 13% ที่ผ่านมาในไตรมาส 1 ของปี 2567 มีการเปิดตัวโครงการแนวราบในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแล้วจำนวน 15 โครงการ

บริษัทฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าตลอด 35 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนไปในหัวเมืองต่างๆ ของประเทศรวม 29 จังหวัด 240 โครงการ รวมถึงการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศออสเตรเลีย และได้มอบหมายให้ นายประศาสน์ ตั้งมติธรรม กรรมการบริษัท รายงานผลการดำเนินงานการลงทุนในประเทศออสเตรเลีย รายละเอียดดังนี้

นายประศาสน์ ตั้งมติธรรม รายงานต่อที่ประชุมว่าตลอด 10 ปี ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในประเทศออสเตรเลียอย่างต่อเนื่องเป็นจำนวน 12 โครงการ ในปัจจุบันย่างเข้าปีที่ 11 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนเพิ่มอีก 12 โครงการ ใน 5 เมือง 4 รัฐ ประกอบด้วย

- เมือง Brisbane รัฐ Queensland จำนวน 4 โครงการ
- เมือง Sydney และ Wollongong รัฐ New South Wales จำนวน 2 โครงการ
- เมือง Melbourne รัฐ Victoria จำนวน 4 โครงการ
- เมือง Perth รัฐ Western Australia จำนวน 2 โครงการ

รัฐ New South Wales ถือเป็นทำเลใหม่ที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุน การลงทุนใน 12 โครงการใหม่นี้ใช้เม็ดเงินลงทุน (ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน A\$ 530 ล้าน หรือเทียบเท่า 12,600 ล้านบาท และมีมูลค่าโครงการรวม (ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ) อยู่ที่ประมาณ A\$ 5,785 ล้าน หรือเทียบเท่า 137,700 ล้านบาท

โครงการเดิม และโครงการใหม่ จำนวน 24 โครงการนั้น ปัจจุบันบริษัทฯ มียอดเงินลงทุนรวม (ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ) อยู่ที่ A\$ 945 ล้าน หรือเทียบเท่า 22,300 ล้านบาท มีมูลค่าโครงการรวม (ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ) อยู่ที่ประมาณ A\$ 8,000 ล้านหรือเทียบเท่า 187,700 ล้านบาท

บริษัทฯ รายงานผลการดำเนินงาน และรางวัลสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ดังนี้

การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG)

ปัจจุบันวิกฤตด้านพลังงาน และสภาพอากาศที่โลกกำลังเผชิญส่งผลกระทบต่อทุกชีวิต การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ จนทำให้เกิดวิกฤตภาวะโลกร้อนอันเป็นปัญหาที่ทุกประเทศต้องรวมพลังเพื่อร่วมกันลดภาวะก๊าซเรือนกระจก ลดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ให้ได้มากที่สุด บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจก 40% ภายในปี 2573 เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ร่วมกับการพัฒนาสังคม และสิ่งแวดล้อม ภายใต้โครงการศกาลัย สร้างดี ให้ครอบคลุมทุก Stakeholders

ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)

- กิจกรรม "Supalai Grow Green" เป็นปีที่ 2 ร่วมกับพันธมิตรจากโครงการ Care The Wild ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกรมป่าไม้ร่วมมอบพื้นที่สีเขียวให้กับชาวบ้านชุมชนบ้านโคกพลวง อำเภोजักราช จังหวัดนครราชสีมา เพิ่มเติมอีก 10 ไร่ รวมพื้นที่ปลูกทั้งสิ้น 20 ไร่
- แคมเปญ "Supalai Self-Proved" ชวนมาพิสูจน์ผลลัพธ์ของนวัตกรรมการก่อสร้างอย่างรักษ์โลกซึ่งเกิดขึ้นได้จริง ผ่าน Supalai Waste Meter มาตรฐานวัดปริมาณขยะจากการก่อสร้างตามโครงการต่าง ๆ ของศกาลัยให้น้อยกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด
- บ้านพลังงานทดแทน:
 - การใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
 - รองรับการติดตั้ง EV Charger
 - ติดตั้งโซลาร์รูฟ
- Office Building เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
 - ติดตั้งโซลาร์รูฟ
 - ติดตั้ง EV Charger
 - Reuse Reduce Recycle

ด้านสังคม (Social)

- กิจกรรมเว้นสร้างสุขปีที่ 2 ตรวจวัดสายตาและตัดแว่นให้กับคนงานก่อสร้าง
- โครงการ Big Brother Season 7 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 จัดโดยหอการค้าไทย ทำหน้าที่เป็นพี่เลี้ยงให้กับ SMEs โดยแชร์ประสบการณ์ ให้ความรู้ด้านธุรกิจ
- โครงการพัฒนาระบบสาธารณสุขภาคและสภาพแวดล้อมให้กับชุมชนข้างเคียง
- iCreator Conference 2023 Presented by Supalai เปิดพื้นที่ร่วมแชร์ประสบการณ์ทำงานในโลกการสื่อสารให้ประสบความสำเร็จในธีม "The Power of NEXT Gen: พลังแห่งโลกคอนเทนต์ยุคใหม่ สู่อนาคตวงการครีเอเตอร์"

ด้านธรรมาภิบาล (Governance)

บริษัทฯ มีความตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในเชิงรุกจึงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2566 มีพัฒนาการและผลดำเนินงานที่สำคัญดังนี้

- ปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายที่เกี่ยวข้อง และจรรยาบรรณทางธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ให้สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแนวปฏิบัติที่ดี ๆ ของหน่วยงานกำกับภายนอก
- กำหนดแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณการทำงานของคู่ค้า และบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน โดยจัดพบปะคู่ค้า SPALI Supplier Day 2023 เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้คู่ค้าของบริษัทฯ มีแนวทางดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแนวทางการบริหารองค์กรอย่างยั่งยืนที่คำนึงถึงประเด็นด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล (ESG)
- บริษัทฯ ได้รับต่ออายุการรับรองการเป็น "สมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต หรือ CAC" และบริษัทฯ ได้รับรางวัล CAC Change Agent Award ประจำปี 2566 ต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 2
- บริหารจัดการติดตามเรื่องร้องเรียน เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้มีส่วนได้เสีย
- ดำเนินการเชิงรุกออกไปพบนักวิเคราะห์ นักลงทุนผ่านช่องทางต่าง ๆ และเปิดโอกาสให้นักลงทุน นักวิเคราะห์ ตลอดจนผู้สนใจซักถามข้อมูล พร้อมเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา
- บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาล ผ่านระบบ Platform ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้บริษัทฯ มีความภาคภูมิใจที่ได้รับรางวัลเกียรติยศจากองค์กรชั้นนำต่าง ๆ จำนวนมาก ในปีที่ผ่านมา อาทิเช่น

ด้านกำกับดูแลกิจการ

- รางวัลหุ้นยั่งยืน ระดับ AA ประจำปี 2566 จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- รางวัลการจัดอันดับกลุ่ม "ดีเลิศ" ต่อเนื่องเป็นปีที่ 11 ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการที่ดี จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- รางวัล CAC Change Agent 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จากแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต
- คะแนนเต็มร้อยละ 100 ผลประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ต่อเนื่องเป็นปีที่ 11 จากสมาคมส่งเสริมนักลงทุนไทย

ด้านผลประกอบการ

- รางวัลบริษัทยอดเยี่ยมแห่งปี 2566 (Best Public Company – Property and Construction Industry 2023) โดยวารสารการเงินธนาคาร
- การจัดอันดับรายชื่ออยู่ในทำเนียบ "Best Under A Billion ยอดเยี่ยมแห่งเอเชียประจำปี 2023" จาก Forbes Asia
- รางวัล "BEST NATURE HOME" โครงการ ศุภาลัย ทัศนีย์ วิลเลจ ดอนแก้ว-แม่ริม จาก LIVINGINSIDER AWARDS 2023
- รางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 13 สาขา Top 10 Development of Thailand

ด้านนวัตกรรม

- รางวัล เกียรติคุณรับรองฉลากประหยัดไฟฟ้าเบอร์ 5 สำหรับบ้านจัดสรร
- รางวัลเกียรติยศระดับโลก อสังหาริมทรัพย์ดีเด่น FIABCI – Thai Prix D' Excellence Awards 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5

ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

- รางวัลสถานประกอบการดีเด่นด้านแรงงานสัมพันธ์และสวัสดิการแรงงานระดับประเทศ
- รางวัล "Sustainability Disclosure Recognition 2023" ต่อเนื่อง 5 ปี
- รางวัล "หนังสือชมเชย ผู้ช่วยเหลือราชการกรมป่าไม้" โดยเป็นส่วนหนึ่งในภาคเอกชนที่เข้าร่วมโครงการ Care the Wild ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- รางวัลดีเด่น "Thailand Energy Award 2023" ด้วยแนวคิดด้านอนุรักษ์พลังงาน จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน
- รางวัล "ประกาศเกียรติคุณรับรองจากโครงการส่งเสริมมาตรฐานประสิทธิภาพพลังงานของบ้านอยู่อาศัย" จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน
- รางวัล "ฉลากแบบอาคารอนุรักษ์พลังงาน 2565" ระดับดีมาก ประเภทอาคารชุด จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

และมอบหมายให้นางศิริพร วังศพ่าห์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชี-การเงิน เป็นผู้สรุปผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา

นางศิริพร วังศพ่าห์ ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุน - งบการเงินรวม

	สำหรับปี (ล้านบาท)		การเปลี่ยนแปลง	
	2566	2565	ล้านบาท	%
รายได้รวม	31,818	35,501	(3,683)	(10%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,836	34,222	(3,386)	(10%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	35.6%	39.0%		
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3,857	4,029	(172)	(4%)
%ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม	12.1%	11.4%		
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	247	390	(143)	(37%)
ต้นทุนทางการเงิน	467	277	190	69%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	7,670	10,515	(2,845)	(27%)
%กำไรก่อนภาษีเงินได้ต่อรายได้รวม	24.1%	29.6%		
ภาษีเงินได้	1,586	2,212	(626)	(28%)
อัตรากำไรขั้นต้นเทียบกับกำไรก่อนภาษี (%)	20.7%	21.0%		
กำไรสุทธิ	5,989	8,173	(2,184)	(27%)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม(%)	18.8%	23.0%		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	3.07	4.19	(1.12)	(27%)

งบแสดงฐานะการเงิน - งบการเงินรวม

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		การเปลี่ยนแปลง	
	2566	2565	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	86,126	79,924	6,202	8%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	27,164	24,536	2,628	11%
- สินเชื่อโครงการ	8,523	8,196	327	4%
- หุ้นกู้	13,673	12,358	1,315	11%
- อื่นๆ	4,968	3,982	986	25%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,446	2,004	(558)	(28%)
หนี้สินรวม	34,661	32,461	2,200	7%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	51,465	47,463	4,002	8%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,953	1,953		
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	44%	49%		
ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย	2.78%	1.78%		

1. **รายได้รวม** เท่ากับ 31,818 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 3,683 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 10%
2. **รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์** เท่ากับ 30,836 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 3,386 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 10% แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและทาวน์เฮ้าส์ 66% อีก 34% เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบเติบโตประมาณ 10% แต่รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดลดลง ทั้งนี้เป็นเพราะในปี 2566 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 2 โครงการขณะที่ในปี 2565 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 7 โครงการ
3. **อัตรากำไรขั้นต้น** เท่ากับ 35.6% ลดลงจากปีก่อนที่อยู่ 39% ลดลง 3.4% เนื่องจากสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบเท่ากับ 66% เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบเท่ากับ 54% ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นยังอยู่ในเกณฑ์ระดับสูงของกลุ่มอุตสาหกรรม
4. **อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม** เท่ากับ 12.1% ถือว่าบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการให้อยู่ในระดับที่ต่ำสุดของกลุ่มอุตสาหกรรมได้
5. **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม** เท่ากับ 247 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 143 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 37% เนื่องจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมในประเทศออสเตรเลียมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการลดลงจากการเลื่อนการส่งมอบบางส่วนไปโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567
6. **ต้นทุนทางการเงิน** เท่ากับ 467 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 190 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 69% เกิดจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายตั้งแต่กลางปี 2565 เป็นต้นมา
7. **กำไรสุทธิ** เท่ากับ 5,989 ล้านบาท ลดลง 2,184 ล้านบาทจากปีที่แล้ว คิดเป็นลดลง 27% เกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง รวมทั้งอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมทั้งส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ลดลงและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 3.07 บาทต่อหุ้น ลดลงจากปีก่อนที่อยู่ 4.19 บาทต่อหุ้น
8. **อัตรากำไรสุทธิ** เท่ากับ 18.8% ลดลงจากปีก่อนที่อยู่ 23% ลดลง 4.2% โดยอัตรากำไรสุทธิอยู่ในเกณฑ์ระดับสูงของกลุ่มอุตสาหกรรม
9. **สินทรัพย์รวม** 86,126 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ 8% โดยสินทรัพย์รวมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคือต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอส่งมอบ
10. **หนี้สินรวม** 34,661 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 7% โดยภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการขยายการเติบโตทางธุรกิจจึงมีการลงทุนเพิ่มมากขึ้น และสัดส่วนการใช้สินเชื่อโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินเชื่อโครงการคงค้าง 8,500 ล้านบาท และมีวงเงินสำหรับสินเชื่อโครงการที่ธนาคารอนุมัติแล้ว แต่ยังไม่เบิกใช้สูงถึง 24,500 ล้านบาท และสามารถนำวงเงินดังกล่าวมาเบิกใช้สำหรับการก่อสร้างในอนาคตได้
11. **หุ้นกู้คงค้าง** ณ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 13,673 ล้านบาท โดยครบกำหนด ในปี 2567 จำนวน 7,220 ล้านบาท และครบกำหนดในปี 2568 จำนวน 6,800 ล้านบาท ทั้งนี้ระหว่างปี 2566 บริษัทฯ ได้ชำระหุ้นกู้ไปมูลค่าทั้งสิ้น 8,600 ล้านบาท และได้ออกหุ้นกู้เพิ่มในระหว่างปีจำนวน 10,120 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่ออกมีอายุตั้งแต่ 1 ปี – 2 ปี และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.47%-3.30%
12. **ส่วนของผู้ถือหุ้น** 51,465 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากปี 2566 สาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของบริษัทฯ ที่ดีขึ้น
13. **Net Gearing Ratio** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 44% ลดลงจากระดับ 49% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ระดับต่ำของกลุ่มอุตสาหกรรมได้ ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่ต่ำมาก
14. **ต้นทุนทางการเงิน** ณ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 2.78% เพิ่มสูงขึ้นจากการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

จะเห็นได้ว่า ในช่วงปีที่ผ่านมาถึงแม้ว่าจะเป็นปีที่ไม่ถนัดนัก แต่บริษัทฯ ยังคงมีผลประกอบการที่แข็งแกร่งความสามารถในการทำกำไรยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมากเมื่อเทียบกับบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และภาระหนี้สินของบริษัทฯ ที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ ทำให้ TRIS Rating ยังคงจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ ที่ A Stable อันเนื่องมาจากความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งพร้อมรองรับการเติบโตในอนาคต

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม สรรบใจความสำคัญดังนี้

ชื่อ	ข้อแนะนำสอบถาม
นายนิรันดร์ จิตประกอบ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	1. ปัจจุบันสินค้าคงคลัง มีประมาณเท่าไร และคิดเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ 2. ผลการดำเนินการไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 เป็นอย่างไร
นายไตรเดช ตั้งมดีธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	1. สินค้าคงคลังแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ <ul style="list-style-type: none"> • โครงการแนวราบ เป็นสินค้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอยู่บางส่วน และรอส่งมอบ สำหรับสินค้าประเภทแนวราบลูกค้าส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านสร้างเสร็จ พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันที ปัจจุบันโครงการแนวราบมีสินค้า

ชื่อ	ข้อเสนอสอบถาม
	<p>คงคลังที่เสร็จแล้วรอการขายประมาณ 6,000 ล้านบาท แต่บริษัทฯ ไม่มี ความกังวล เนื่องจากเป็นสินค้าคงคลังที่บริษัทฯ มีไว้เพื่อรอรับการขาย ภายใน 1-2 เดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> • โครงการอาคารชุด ปัจจุบันมีประมาณ 13,000 ล้านบาท กระจายไปในหลายภูมิภาค ในทำเลที่หลากหลาย เทียบต่อโครงการจะมีสัดส่วนไม่ถึง 100 ล้านบาท <p>สรุปบริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดการกับปริมาณสินค้าคงคลังของบริษัทฯ ยังมีอยู่ข้างต้นได้</p> <p>2. ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ปี 2567</p> <ul style="list-style-type: none"> • ยอดขาย และผลการดำเนินงานอาจจะไม่ดีมากนัก เนื่องจากลูกค้าประสบปัญหาอัตราการกู้ไม่ผ่าน ภาระหนี้ของประชาชนในภาพรวมยังมีจำนวนมาก ซึ่งปี 2566 อัตราการกู้ไม่ผ่านจะอยู่ที่ 13-14% ส่วนใหญ่จะเป็นระดับล่าง และในปี 2567 ก็ยังคงพบปัญหานี้อยู่ รวมถึงดอกเบี้ยอัตราสูง อย่างไรก็ตาม คาดว่าผลการดำเนินงานจะเริ่มดีขึ้นตั้งแต่ไตรมาส 2 เนื่องจากมาตรการของภาครัฐที่ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองที่อยู่อาศัย สำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท
<p>นายนิติ วณิชยจิรัฐติกาล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 12 โครงการใหม่ในประเทศออสเตรเลีย ปัจจุบันมีการดำเนินการอย่างไรบ้าง • ขอให้รายงานแนวโน้มการรับรู้รายได้ของ 12 โครงการใหม่ในประเทศออสเตรเลีย
<p>นายประศาสน์ ตั้งมติธรรม กรรมการ (ตอบ)</p>	<p>สำหรับทั้ง 12 โครงการใหม่ในประเทศออสเตรเลีย นั้น บริษัทฯ ได้มีการลงนามไปเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา โดยมีเงื่อนไขการรับรู้รายได้ของโครงการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • โครงการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของที่ดิน บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป • โครงการที่บริษัทฯ พัฒนาและขายที่ดินให้กับเจ้าของที่ดิน บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ ตั้งแต่ 31 มีนาคม 2567 เป็นต้นไป <p>ซึ่งในขณะนี้ อยู่ในกระบวนการของสัญญา และอยู่ในขั้นตอนของการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการของประเทศออสเตรเลีย คือ คณะกรรมการด้านการแข่งขันและผู้บริโภคแห่งออสเตรเลีย (ACCC: Australian Competition and Consumer Commission) โดยคาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้น ในกลางเดือนมิถุนายนนี้ และเมื่อผ่านการอนุมัติจากทางหน่วยงานราชการ ทั้ง ACCC และคณะกรรมการการทบทวนการลงทุนจากต่างชาติ (FIRB: Foreign Investment Review Board) แล้วจึงจะเริ่มดำเนินการจ่ายเงินตามสัญญา</p>
<p>นางศิริพร วังศพ่าง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และ ผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชี-การเงิน (ตอบ)</p>	<p>บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้เมื่อจบกระบวนการและจ่ายเงินตามสัญญาเสร็จสิ้น</p>
<p>นางสาวมธุพรต จันท ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)</p>	<p>จากข่าวนโยบายของรัฐบาล ส่งเสริมให้คนต่างชาติถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมากขึ้น บริษัทฯ ได้เห็นช่องทางในอนาคตที่จะถือครองส่วนแบ่งการตลาดในกลุ่มลูกค้าคนต่างชาติอย่างไร เนื่องจากสัดส่วนของบริษัทฯ ที่ขายให้กับคนต่างชาติยังเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก</p>
<p>ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)</p>	<p>ประเทศไทยยังคงมีคนต่างชาติอาศัยในประเทศน้อย เมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ แต่มีแนวโน้มอัตราส่วนคนต่างชาติในประเทศเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมาจาก Globalization และนโยบายในปัจจุบันที่คนต่างชาติสามารถถือครองอาคารชุดได้ถึงร้อยละ 49 คนต่างชาติที่สมรสกับบุคคลสัญชาติไทย คนต่างชาติที่ลงทุนร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สามารถถือครองที่ดินพร้อมสิทธิ์อื่น ๆ รวมไปถึงนโยบายการเช่าที่ดินหรืออาคารสามารถเช่าได้ถึง 30 ปี โดยไม่จำกัดอัตราเช่า ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าจะมีคนต่างชาติจะเข้ามาซื้อสินค้าเพิ่มขึ้น</p>
<p>นายไตรเดชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)</p>	<p>ภาครัฐอาจมีมาตรการให้คนต่างชาติถือครองที่ดินได้มากขึ้นแต่คาดว่าจะต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง อย่างไรก็ตาม การถือครองที่ดินของคนต่างชาติยังคงมีแรงต้านในหลาย ๆ ด้าน จึงทำให้ยังไม่สามารถเกิดขึ้นได้ในปัจจุบัน แต่หากมาตรการและนโยบายมีความชัดเจนแล้ว บริษัทฯ จะมีการประเมินว่าจะดำเนินการอย่างไรต่อไป</p>

ชื่อ	ข้อแนะนำสอบถาม
MR.BASANT KUMAR DUGAR ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	ยินดีกับบริษัทฯ ที่ได้รับรางวัล ESG AA ซึ่งสามารถสะท้อนต้นทุนเงินทุน (Cost of Funds) ซึ่งอยู่ที่ 2.78% ซึ่งถือเป็นเรื่องที่ดี บริษัทฯ จัดอยู่ในกลุ่ม Green Financing ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการกู้ยืมให้แก่บริษัทฯ ได้ รวมถึงเป็นบริษัทฯ ที่มีชื่อเสียงในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงขอให้คงสถานะนี้ไว้ต่อไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถใช้กลไกในการออกหุ้นกู้ที่ยังไม่มีกำหนดวันไถ่ถอน (Perpetual Bond) ซึ่งจะทำให้ Ratio ของบริษัทฯ ดีขึ้น และส่งผลให้ต้นทุนการกู้ยืมลดลงเพิ่มขึ้นอีก บริษัทฯ สามารถจัด Roadshows เพิ่มขึ้นจากเดิมได้หรือไม่ เพราะมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด(Market Capitalization) ของบริษัทฯ ไม่ได้สะท้อนสิ่งที่ดีที่บริษัทฯ เป็นอยู่
นายไตรเดชะ ตั้งมดิธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	จากสถานการณ์โลกที่มีความผันผวน การสร้างความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทนเป็นสิ่งหนึ่งที่คณะกรรมการบริษัทได้มีการดูแลและติดตามอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ เข้าใจดีว่าการ Roadshow เป็นกิจกรรมที่สำคัญของการเป็นบริษัทมหาชน ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมพบปะนักลงทุน รวมถึง Roadshow หลายครั้งและทำอย่างต่อเนื่อง และไม่อีกก็เดือนข้างหน้าบริษัทฯ มีแผนจะไป Roadshow ต่างประเทศ
ดร.ประทีป ตั้งมดิธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	ปรัชญาการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ Low Risk High Return ซึ่งบริษัทฯ จะระมัดระวังความเสี่ยงให้อยู่ในระดับต่ำทั้งในด้านการเงิน และการดำเนินงาน ส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสามารถเทียบเคียงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ กับกลุ่มอุตสาหกรรมว่ามจ.ศุภาสัย ทำได้สูงกว่า
นางสุรัสวดี เลิศเลอพงศ์พัฒน์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	ความคืบหน้าของโครงการศุภาสัย ลอฟท์ รัชดา-วงศ์สว่าง ที่มีปัญหาเมื่อปี 2566 ปัจจุบันดำเนินการลักษณะใดกับชุมชนรอบข้าง และสามารถก่อสร้างต่อไปได้ตามปกติหรือไม่
นายไตรเดชะ ตั้งมดิธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	โครงการศุภาสัย ลอฟท์ รัชดา-วงศ์สว่าง ยังอยู่ระหว่างการพิจารณา แต่คาดว่าจะในช่วงกลางปี 2567 คงได้รับทราบคำตอบตัดสินจากศาล โครงการนี้ไม่ได้เป็นโครงการใหญ่มาก มีลูกค้าซื้อไปแล้วบางส่วน บริษัทฯ ได้เสนอให้ลูกค้าสามารถย้ายไปโครงการอื่นของบริษัทฯ ได้ หากโครงการไม่สามารถดำเนินการต่อเป็นโครงการอาคารชุดได้ ก็จะเปลี่ยนการพัฒนาเป็นโครงการแนวราบแทน และสามารถทำให้เกิดผลตอบแทนที่ดีได้ จึงไม่มีความเสี่ยงมากนัก

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม เลขานุการบริษัทขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนอนุมัติงบการเงิน สำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ตามรายละเอียดในรายงานประจำปี 2566 ซึ่งได้จัดส่งไปยังผู้ถือหุ้นพร้อมคำบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนี้และแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติงบการเงิน สำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองจากผู้สอบบัญชีของ บริษัทฯ สำนักงาน อีวาย จำกัด ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติที่ลงคะแนนเสียง	จำนวนเสียงที่ลงคะแนน (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	1,322,472,850	100.0000
2. ไม่เห็นด้วย	-0-	0.0000
3.งดออกเสียง	1,217,500	-
4. บั้ตรเสีย	-	-

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2566 เพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท

ประธานฯ ซึ่งแจ้งที่ประชุมว่า บริษัทฯ มีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในแต่ละปีไม่น้อยกว่าร้อยละ 35 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ แต่ในกรณีที่บริษัทฯ ยังมีผลขาดทุนสะสมอยู่ บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 36 อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทอาจจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นครั้งคราว เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้น และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

ในปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 5,312 ล้านบาท คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นว่าควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท คิดเป็นร้อยละ 53 ของกำไรสุทธิ รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 2,832 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2566 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 ไปแล้ว ในอัตราหุ้นละ 0.70 บาท จึงยังคงต้องจ่ายสำหรับงวด 6 เดือนหลังของปี 2566 อีกในอัตราหุ้นละ 0.75 บาท

ทั้งนี้ กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการรับเงินปันผลประจำปี 2566 (Record Date) ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 โดยกำหนดวันจ่ายเงินปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม 2567

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม เลขานุการบริษัทขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2566 เพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท และแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติอนุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2566 เพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติที่ลงคะแนนเสียง	จำนวนเสียงที่ลงคะแนน (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	1,323,690,363	100.0000
2. ไม่เห็นด้วย	-0-	0.0000
3.งดออกเสียง	-0-	-
4. บัตรีเสีย	-	-

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

ประธานฯ มอบหมายให้ รศ.ดร.วิรัช อภิเมธีธำรง ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนนำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม

รศ.ดร.วิรัช อภิเมธีธำรง รายงานต่อที่ประชุมว่า ตามข้อบังคับบริษัทฯ ข้อ 14 กำหนดว่าในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 (หรือใกล้เคียง 1 ใน 3) โดยให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออก ในปีนี้มีกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ 3 ท่าน คือ

- | | | |
|----------------|-------------|---------|
| 1. ดร.ประทีป | ตั้งมติธรรม | กรรมการ |
| 2. นายไตรเดช | ตั้งมติธรรม | กรรมการ |
| 3. นายประศาสน์ | ตั้งมติธรรม | กรรมการ |

คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแล้ว และพิจารณาจากการเสนอชื่อกรรมการจากผู้ถือหุ้น ในช่วงตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2566 – 13 พฤศจิกายน 2566 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอรายชื่อยังคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการเลือกตั้งในครั้งนี้ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากลับกรองด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง เพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อในครั้งนี้มีคุณสมบัติตามแนวทางบรรษัทภิบาลของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ กล่าวคือต้องเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีพื้นฐานและความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต และมีประวัติการทำงานที่โปร่งใสไม่ต่างพร้อย รวมทั้งเป็นกรรมการที่น่าประสพการณ์ ความรู้ และความเชี่ยวชาญให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน

จึงมีมติเห็นชอบให้เสนอชื่อกรรมการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติกรรมการรายเดิมที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ 3 ท่าน ซึ่งมีคุณสมบัติเหมาะสม สมควรเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนเลือกกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระเป็นรายบุคคล และแจ้งที่ประชุมว่าวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติเลือกกรรมการทั้ง 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน” ดังนี้

กรรมการ	ประเภทกรรมการ	เห็นด้วย (%)	ไม่เห็นด้วย(%)	งดออกเสียง	บัตรเสีย
1. ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม	กรรมการ	1,259,119,625 เสียง (95.1219%)	64,570,735 เสียง (4.8781%)	3	-
2. นายไตรเดช ตั้งมติธรรม	กรรมการ	1,178,723,033 เสียง (89.0482%)	144,967,327 เสียง (10.9518%)	3	-
3. นายประศาสน์ ตั้งมติธรรม	กรรมการ	1,137,051,908 เสียง (85.9001%)	186,638,452 เสียง (14.0999%)	3	-

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการกำหนดค่าบำเหน็จ ค่าตอบแทนและเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ประจำปี 2567

ประธานฯ มอบหมายให้ รศ.ดร.วิรัช อภิเมธีธำรง ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนนำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม

รศ.ดร.วิรัช อภิเมธีธำรง รายงานต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทพิจารณาการกำหนดค่าตอบแทนได้กลั่นกรองอย่างละเอียดถึงความเหมาะสมประการต่าง ๆ จากหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผลประกอบการ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และเปรียบเทียบอ้างอิงจากธุรกิจประเภทเดียวกัน รวมถึงการพิจารณาจากการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทฯ แล้ว ที่ประชุมเห็นควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติการกำหนดค่าบำเหน็จ ค่าตอบแทนและเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ประจำปี 2567 รายละเอียดดังนี้

- **ค่าตอบแทนรายเดือนของคณะกรรมการบริษัท เท่ากับปี 2566**
ประธานคณะกรรมการบริษัทและกรรมการบริษัท เดือนละ 45,000 บาท/คน/เดือน (สี่หมื่นห้าพันบาท)
- **ค่าตอบแทนรายเดือนของคณะกรรมการตรวจสอบ เท่ากับปี 2566**
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 30,000 บาท/คน/เดือน (สามหมื่นบาทถ้วน)
กรรมการตรวจสอบ 25,000 บาท/คน/เดือน (สองหมื่นห้าพันบาทถ้วน)
- **ค่าเบี้ยประชุมสำหรับคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทภิบาล และการพัฒนาอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ทั้งนี้ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหาร เท่ากับปี 2566**
ประธานคณะอนุกรรมการ 30,000 บาท/คน/ครั้ง (สามหมื่นบาทถ้วน)
กรรมการ 25,000 บาท/คน/ครั้ง (สองหมื่นห้าพันบาทถ้วน)
- **ค่าบำเหน็จของกรรมการบริษัท 800,000 บาท/คน/ปี ลดลงจากปี 2566**
เนื่องจากปีที่ผ่านมา ผลประกอบการของบริษัทฯ ลดลง คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอที่ประชุมพิจารณาปรับลดค่าบำเหน็จลงจากปี 2566 จำนวน 150,000 บาท เหลือ 800,000 บาท/ปี จึงขอเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 พิจารณานุมัติตามตารางสรุป ดังนี้

องค์ประกอบค่าตอบแทน	ปี 2567 (ปีที่เสนอ)	ปี 2566
ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท		
1. ค่าตอบแทนรายเดือน	ประธานคณะกรรมการบริษัท และกรรมการบริษัท 45,000 บาท/คน/เดือน	ประธานคณะกรรมการบริษัท และกรรมการบริษัท 45,000 บาท/คน/เดือน
2. ค่าบำเหน็จ	ประธานคณะกรรมการบริษัท และกรรมการบริษัท 800,000 บาท/คน/ปี	ประธานคณะกรรมการบริษัท และกรรมการบริษัท 950,000 บาท/คน/ปี
3. ผลประโยชน์อื่น (ไม่รวมสวัสดิการที่ให้แก่นักงานทั่วไป)	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าตอบแทนของคณะกรรมการตรวจสอบ		
1. ค่าตอบแทนรายเดือน - ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ - กรรมการตรวจสอบ	30,000 บาท/คน/เดือน 25,000 บาท/คน/เดือน	30,000 บาท/คน/เดือน 25,000 บาท/คน/เดือน

องค์ประกอบค่าตอบแทน	ปี 2567 (ปีที่เสนอ)	ปี 2566
<p>ค่าตอบแทนของคณะกรรมการอื่น ๆ : กำหนดจ่ายค่าเบี้ยประชุมเป็นรายครั้ง เฉพาะครั้งที่มาประชุม (คณะกรรมการชด้อยประกอบด้วย คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการอื่น ๆ ที่ คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง)</p>		
<p>1. ค่าเบี้ยประชุม (ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประธานคณะกรรมการ - กรรมการ 	<p>30,000 บาท/คน/ครั้ง 25,000 บาท/คน/ครั้ง</p>	<p>30,000 บาท/คน/ครั้ง 25,000 บาท/คน/ครั้ง</p>

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการกำหนดค่าบำเหน็จ ค่าตอบแทนและเบี้ยประชุมประจำปี 2567 ของคณะกรรมการบริษัท, คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ประจำปี 2567 และแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติกำหนดค่าบำเหน็จ ค่าตอบแทนและเบี้ยประชุมประจำปี 2567 ของคณะกรรมการบริษัท, คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม ดังนี้

มติที่ลงคะแนนเสียง	จำนวนเสียงที่ลงคะแนน (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม
1. เห็นด้วย	1,244,143,041	93.9905
2. ไม่เห็นด้วย	79,547,322	6.0095
3.งดออกเสียง	-0-	0.0000
4. บั้ตรเสีย	-0-	0.0000

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2567

ประธานฯ มอบหมายให้นายอนันต์ เกตุพิทยา กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ นำเสนอรายละเอียดการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2567

นายอนันต์ เกตุพิทยา รายงานต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด มาตรา 120 กำหนดว่า "ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ย่อมได้" ตามแนวปฏิบัติ ที่ นป.5/2561 เรื่อง แนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีฯ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีทุก 7 ปี เพื่อให้การควบคุมภายในมีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้นและให้มั่นใจว่าผู้สอบบัญชีจะสามารถตรวจทานและตรวจสอบงบการเงินของบริษัทฯ อย่างเป็นอิสระ

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ มีความเห็นว่า ควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ซึ่งประวัติของผู้สอบบัญชีปรากฏในหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ราย มีดังนี้

1. นางสาวกรองแก้ว ลิ้มปิกิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5874 (เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2559-2560, 2566 รวมทั้งหมด 3 ปี) หรือ
2. นางชลรส สันติอัครภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4523 (ยังไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ) หรือ
3. นายถิรชาติ สันติเพชร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5730 (ยังไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ)

ผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอมานั้นไม่มีความสัมพันธ์และ/หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ / บริษัทย่อย / ผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ

ในปี 2566 ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย(ทั้งในและต่างประเทศ) ได้ใช้ผู้สอบบัญชีของกลุ่มสำนักงาน อีวาย ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่จะขออนุมัติในครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท โดยการเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติค่าสอบบัญชีงบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2567 เป็นเงินจำนวน 2,650,000 บาท ซึ่งเท่ากับปี 2566 ดังนี้

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	ปี 2567 (ปีที่เสนอ)	ปี 2566
ค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ	2,650,000 บาท	2,650,000 บาท*

หมายเหตุ :* ค่าสอบบัญชีปี 2566 ข้างต้นไม่รวมค่าบริการอื่นๆ โดยในปี 2566 มีค่าบริการอื่นๆ จำนวน 1,000,000 บาท

เลขาธิการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ขอให้ที่ประชุมพิจารณาออกเสียงลงคะแนนอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2567 และแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

1. นางสาวกรรณ แก้ว ลิมป์กิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5874 หรือ

2. นางชลรส สันติฉัตรภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4523 หรือ

3. นายณัฐวุฒิ สันติเพชร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5730

และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2567 เป็นเงินจำนวน 2,650,000 บาท ด้วยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลงคะแนนเสียง	จำนวนเสียงที่ลงคะแนน (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	1,321,064,434	99.8009
2. ไม่เห็นด้วย	2,635,926	0.1991
3.งดออกเสียง	3	-
4. บั้ตรเสีย	-	-

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้

ประธานฯ มอบหมายให้นางศิริพร วัศพาทย์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชี-การเงิน นำเสนอต่อที่ประชุมรายละเอียดการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังนี้

นางศิริพร วัศพาทย์ รายงานต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติวงเงินเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2566 ให้ออกและในเสนอขายหุ้นกู้ วงเงินแบบหมุนเวียนไม่เกิน 19,000 ล้านบาทนั้น ณ วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นนี้บริษัทฯ มีวงเงินหุ้นกู้คงเหลือ 5,880 ล้านบาท และเนื่องจากในปี 2567 บริษัทฯ มีแผนขยายกิจการเพิ่มขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และลดต้นทุนเงินกู้ยืมของบริษัทฯ จึงขอให้พิจารณาอนุมัติเพิ่มวงเงินเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้อีก 15,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 34,000 ล้านบาท ในลักษณะหมุนเวียน โดยนับรวมมูลค่าหุ้นกู้คงค้างที่มีภาระอยู่และยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันอนุมัติเพิ่มวงเงินเสนอขายหุ้นกู้ และให้สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ในลักษณะหมุนเวียนได้ภายในวงเงินดังกล่าว จนกว่าจะมีมติแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิก มีรายละเอียดดังนี้

วัตถุประสงค์ : เป็นแหล่งเงินทุนเพื่อการดำเนินการของบริษัทฯ รองรับการลงทุนกิจการทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน

ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ทุกประเภท (ทั้งมีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน)

วงเงินเสนอขายหุ้นกู้ : วงเงินแบบหมุนเวียนไม่เกิน 34,000 ล้านบาท หรือเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถพิจารณาออกและเสนอขายหุ้นกู้ในรูปแบบต่าง ๆ กัน ครั้งเดียวหรือเป็นคราว ๆ

สกุลเงิน : บาท และ / หรือสกุลเงินอื่น

รายละเอียดอื่น ๆ : คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับหุ้นกู้ ประเภทหลักประกัน จำนวนเงิน อายุ มูลค่าที่ตราไว้ ราคาเสนอขาย อัตราดอกเบี้ย สิทธิในการไถ่ถอน การชำระคืนเงินต้น วิธีการเสนอขาย ระยะเวลาการออกและเสนอขาย และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่สภาวการณ์จะเอื้ออำนวยและตามระยะเวลาที่เห็นสมควร โดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในรูปแบบต่าง ๆ กัน ครั้งเดียวหรือแบ่งเป็นคราว ๆ ก็ได้ และมีอำนาจแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ/หรือนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือผู้จัดการจำหน่าย และ/หรือผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือที่ปรึกษาและผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมทั้งการตกลงทำสัญญา แก้ไข เจรจาสัญญา และ/หรือเอกสารอื่นใดกับผู้ที่เกี่ยวข้อง การจัดเตรียม ติดต่อ ให้ข้อมูล การยื่นคำขอเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ตลาดรองซื้อขายตราสารหนี้ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นดังกล่าว ตลอดจนการกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องและการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของประกาศ ข้อบังคับหลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวเนื่องตามความเหมาะสม

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาออกเสียงลงคะแนนอนุมัติเพิ่มวงเงินเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นอีก 15,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 34,000 ล้านบาท ในลักษณะหมุนเวียน โดยนับรวมมูลค่าหุ้นคงค้างที่มีภาระอยู่และยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันอนุมัติเพิ่มวงเงินเสนอขายหุ้น และให้สามารถออกและเสนอขายหุ้นในลักษณะหมุนเวียนได้ภายในวงเงินดังกล่าว จนกว่าจะมีมติแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิก และแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติเพิ่มวงเงินเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นอีก 15,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 34,000 ล้านบาท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลงคะแนนเสียง	จำนวนเสียงที่ลงคะแนน (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	1,323,700,463	100.0000
2. ไม่เห็นด้วย	-0-	0.0000
3.งดออกเสียง	-0-	0.0000
4. บั้ตรเสีย	-	-

วาระที่ 7 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดให้พิจารณา -

เลขานุการบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม โดยสรุปใจความสำคัญได้ดังนี้

ชื่อ	ข้อแนะนำ/สอบถาม
นางสาวธัญลักษณ์ สิทธิไกรสร ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	ภาพรวมผลการดำเนินงานของโครงการที่ลงทุนในประเทศออสเตรเลีย ดังนี้ 1. รายละเอียดโครงการที่ประสบความสำเร็จและมูลค่าโครงการที่เหลืออยู่ 2. รูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย 3. ขายสินค้าเป็นแบบสร้างเสร็จพร้อมขาย หรือขายบ้านระหว่างก่อสร้าง 4. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
ดร.ประทีป ตังมดีธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	1. ตลอดระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ลงทุนในประเทศออสเตรเลียไปแล้วจำนวน 12 โครงการปัจจุบันเข้าปีที่ 11 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนเพิ่มอีกจำนวน 12 โครงการโดยร่วมลงทุนกับบริษัท อสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย อาทิ <ul style="list-style-type: none"> • Stockland Corporation Limited • Mirvac Group • Satterley Property Group Pty Ltd • Peet Limited 2. การลงทุนพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ร้อยละ 90 เป็นการจัดสรรที่ดินเปล่า พร้อมพัฒนาโครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานเพื่อขายเป็นรายแปลง และบริษัทฯ ยังมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดอีกจำนวน 1 โครงการ
นายประศาสน์ ตังมดีธรรม กรรมการบริษัท (ตอบ)	2. การพัฒนาโครงการในประเทศออสเตรเลียเป็นการจัดสรรที่ดินเปล่า พร้อมพัฒนาโครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ไม่ได้สร้างบ้านให้กับลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่ซื้อที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการว่าจ้างบริษัทรับสร้างบ้านเอง ทั้งนี้ ขนาดที่ดินของโครงการโดยส่วนใหญ่มีตั้งแต่ 100 - 1,000 ไร่ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายการขายต่อเดือน จำนวน 20 แปลง โดยปัจจัยของการขายขึ้นอยู่กับ การขึ้น-ลงของสภาวะการณตลาด

ชื่อ	ข้อแนะนำ/สอบถาม
<p>นายอธิป พิษานนท์ กรรมการบริษัท (ตอบ)</p>	<p>2. ตามที่ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหาร และนายประศาสน์ ตั้งมติธรรม กรรมการ ได้กล่าวไปข้างต้นแล้วนั้นว่า การดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย แบ่งเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) การจัดสรรที่ดินเปล่า พร้อมพัฒนาโครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานเพื่อขายเป็นรายแปลง ซึ่งเป็นการลงทุนของบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่ ประมาณร้อยละ 90 สำหรับลูกค้าที่ต้องการสร้างบ้านต้องจ้างบริษัทรับสร้างบ้าน (Home Builder) ให้เป็นผู้ดำเนินการ ทั้งนี้บริษัทรับสร้างบ้าน (Home Builder) จะซื้อที่ดินรายแปลงของบริษัทฯ เพื่อสร้างบ้านตัวอย่างให้ลูกค้าที่สนใจเข้าเยี่ยมชม 2) พัฒนาโครงการอาคารชุด (Low Rise) จำนวน 1 โครงการ 3) พัฒนาโครงการโดยบริษัทฯ ถือครองแต่เพียงผู้เดียว จำนวน 1 โครงการ ซึ่งพัฒนาโครงการอาคารชุด และทาวน์เฮ้าส์
<p>ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)</p>	<p>โดยสรุป การลงทุนในประเทศออสเตรเลียของบริษัทฯ ย่างเข้าปีที่ 11 ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ พัฒนาโครงการไปแล้วจำนวน 12 โครงการ และขยายการลงทุนเพิ่มอีกจำนวน 12 โครงการ ซึ่งทุกโครงการมีกำไรทั้งหมด ทั้งนี้วัตถุประสงค์ที่บริษัทฯ ไปลงทุนในโครงการประเทศออสเตรเลีย เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการเติบโต 2) เพื่อกระจายความเสี่ยง <p>กอร์ปกับประเทศออสเตรเลียมีความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจ และความผันผวนน้อย รวมทั้งกำลังซื้อมากกว่า ซึ่งเป็นการตัดสินใจการลงทุนที่ถูกต้อง และบริษัทฯ จะไม่ลงทุนในโครงการที่มีความเสี่ยง โดยจะทำโครงการที่มีใบอนุญาตจัดสรรเรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งร่วมลงทุนกับบริษัทร่วมทุนที่นำเชื่อถือของประเทศออสเตรเลีย ซึ่งการลงทุนในต่างประเทศจะทำให้ ROE เพิ่มสูงขึ้น</p>
<p>นายอธิป พิษานนท์ กรรมการบริษัท (ตอบ)</p>	<p>บริษัทฯ สํารวจหลายประเทศในภูมิภาคนี้ พบว่าประเทศออสเตรเลียมีระบบราชการที่มีความโปร่งใส ซึ่งยังรวมทั้งบริษัทร่วมทุนด้วย รวมถึงบริษัทฯ กระจายการลงทุนไปในเมืองใหญ่ ๆ ของประเทศออสเตรเลียซึ่งลูกค้ามีกำลังซื้อ</p>
<p>ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง ไม่อนุญาตให้เปิดเผยชื่อ-สกุล (สอบถาม)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในปี 2567 เป็นปีที่เศรษฐกิจค่อนข้างยากลำบาก แต่บริษัทค่อนข้าง aggressive นอกจากต้นทุนการเงินของบริษัทฯ ที่มีการออกหุ้นกู้เพื่อให้ได้ต้นทุนที่ต่ำลง บริษัทฯ มีการดำเนินการในส่วนอื่นอีกหรือไม่ที่จะทำให้เกิดความมั่นใจว่า บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงกับการลงทุนในสถานการณ์ของเศรษฐกิจปัจจุบันทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ 2. โครงการศุภาลัย ลอฟท์ รัชดาฯ-วงศ์สว่าง ที่มีคดีความเกิดขึ้น ในขั้นตอนการขออนุญาต EIA มีอะไรผิดพลาดหรือไม่ และสำหรับการขออนุญาต EIA ในโครงการต่อ ๆ ไป บริษัทฯ มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และให้ความระมัดระวังเรื่องใดเพิ่มขึ้น หรือมีต้นทุนในเรื่องใดเพิ่มขึ้นหรือไม่ 3. การลงทุนในประเทศออสเตรเลียของบริษัทฯ ที่ได้ลงทุนมาแล้ว 10 ปี และเข้าปีที่ 11 จากงบการเงินที่แสดงมีส่วนแบ่งรายได้จากกิจการร่วมค้าไม่ถึง 300 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิทั้งหมด น่าจะไม่เกิน 5% ปัจจุบันบริษัทฯ มีทิศทางการลงทุนในประเทศออสเตรเลียอย่างไร และจะได้รับผลตอบแทนคุ้มค่างบเงินลงทุนที่จ่ายไปหรือไม่

ชื่อ	ข้อแนะนำ/สอบถาม
<p>ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจะพิจารณาว่าบริษัท Aggressive หรือไม่ ควรพิจารณาจากจำนวนเงินลงทุน และอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Gearing Ratio) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ 44% หากเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นส่วนใหญ่จะอยู่ในอัตราที่เกิน 100% หรือหากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัท อยู่ที่ประมาณ 0.7 เท่า ไม่เกินอัตรา 1:1 แสดงให้เห็นว่าบริษัท มีเงินทุนที่จะสามารถคืนทุนหรือชำระหนี้ได้ทั้งหมด มีความเสี่ยงน้อย และมั่นคงมาก 2. โครงการศภาลัย ลอฟท์ รัชดาฯ-วงศ์สว่าง บริษัทฯ ไม่ได้ถูกฟ้อง แต่คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (คชก.) ถูกฟ้อง ซึ่ง คชก. ชุดนี้มีความโปร่งใสมากที่สุด แต่ชุมชนข้างเคียงอาจจะไม่พึงพอใจด้วยเหตุผลต่าง ๆ บริษัทฯ ใช้เวลาในการยื่นพิจารณาขออนุญาต EIA ประมาณ 6 ปี จนพิจารณาผ่านได้ใบอนุญาต EIA ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาคดี ศาลให้หยุดการก่อสร้างชั่วคราว และห้ามรื้อถอนใด ๆ 3. บริษัทฯ สามารถไปลงทุนในประเทศออสเตรเลียได้ เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงินต่ำอยู่ที่ประมาณ 2% ซึ่งในประเทศออสเตรเลียมีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยมากกว่า 3-5% ทำให้บริษัทฯ ได้เปรียบทางการแข่งขัน รวมถึงค่าเงินในประเทศออสเตรเลียมีความผันผวนน้อย
<p>นายไตรเดช ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เศรษฐกิจไทยอยู่ในช่วงที่ตลาดกำลังฟื้นตัวในรูปแบบ "K-Shaped Recovery" โดยบริษัทที่แข็งแกร่งจะสามารถฟื้นตัวกลับมาได้ดี กับอีกส่วนจะเป็นบริษัทที่ฟื้นตัวกลับมาได้ยากกว่า ซึ่งจำนวนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) ในตลาดน้อยลง มีโครงการที่ออกมาสู่ตลาดน้อยลง และลดลงมากกว่าความต้องการซื้อ (Demand) ที่หายไป ซึ่งเป็นโอกาสที่จะทำให้บริษัทฯ ทำยอดขายได้ดีมากกว่าเดิม เช่น ในช่วงก่อนสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) มีโครงการอาคารชุดยื่นขออนุญาต EIA เฉลี่ยเดือนละ 13-15 โครงการ แต่ในช่วงปีครึ่งที่ผ่านมา มีโครงการอาคารชุดยื่นขออนุญาต EIA เฉลี่ยเดือนละ 3-5 โครงการเท่านั้น บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีโอกาสในการทำส่วนแบ่งทางการตลาดเพิ่มขึ้น กอปรกับบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งทางการเงิน โดยมีต้นทุนทางการเงินต่ำ ทำให้มีโอกาสนในทางธุรกิจ 2. โครงการศภาลัย ลอฟท์ รัชดาฯ-วงศ์สว่าง ใช้เวลาในการขออนุญาต EIA ประมาณ 6 ปี และได้ปรับรูปแบบโครงการให้รองรับรูปแบบตามที่ข้างเคียงต้องการหลายรอบ บริษัทฯ ทำทุกอย่างโปร่งใสและถูกต้องมากที่สุด ใช้เวลาและความละเอียดมากที่สุด บริษัทฯ ได้ทำการสอบถามปรึกษาพิจารณาไม่ต่ำกว่า 10 รอบ และได้ไปร่วมทำการสอบถามปรึกษาพิจารณาด้วยตนเอง จนบริษัทฯ ได้ใบอนุญาต EIA โครงการนี้เป็นโครงการที่บริษัทฯ ทำอย่างละเอียดและรอบคอบมากที่สุด ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีต้องรอคำตัดสินจากศาลปกครองสูงสุด
<p>นางศิริพร วังศพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และ ผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชี-การเงิน (ตอบ)</p>	<p>การลงทุนในประเทศออสเตรเลีย ในปี 2566 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งรายได้จากกิจการร่วมค้า 300 ล้านบาท ยอดสะสม 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในกิจการร่วมค้า ทั้งหมด 2,300 ล้านบาท และการลงทุนใน 12 โครงการที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่ได้ส่งเงินลงทุนจากประเทศไทยไปลงทุนทั้ง 12 โครงการ มีบางโครงการที่บริษัทฯ ใช้ผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนใน 10 ปีที่ผ่านมาลงทุนโครงการใหม่ในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีความคุ้มค่าจากการลงทุนในประเทศออสเตรเลีย</p>
<p>ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)</p>	<p>ขอให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีความเสี่ยงต่ำ และมีองค์ความรู้ต่าง ๆ ในการทำธุรกิจค่อนข้างมาก ซึ่งจะไม่ทำโครงการที่มีความเสี่ยงสูง บริษัทฯ จะต้องเติบโตขึ้น แต่ในขณะเดียวกัน ความเสี่ยงต้องต่ำ และได้ผลตอบแทนสูง</p>
<p>ผศ.ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (เสนอ)</p>	<p>การประชุมครั้งถัดไป ขอให้ให้นำตัวเลขอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ อาทิ D/E Ratio, Net Gearing Ratio เป็นต้น ที่แจ้งว่าบริษัทฯ ทำได้ดีกว่าตลาดในอุตสาหกรรมเดียวกัน เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้น</p>

ชื่อ	ข้อแนะนำ/สอบถาม
นายไตรเดช ตั้งมดีธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	ในการประชุมครั้งถัดไปจะดำเนินการจัดทำตัวเลขอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ ตามที่แจ้งมา โดยเทียบตัวเลขของบริษัทฯ กับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมเดียวกัน
นายสัญญาลักษณ์ ศรีมงคล ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง (ถาม)	1. จากแผนการเปิดตัวโครงการแนวราบ ประมาณ 80% มีปัจจัยใดที่ทำให้บริษัทฯ มั่นใจในการเปิดตัวโครงการแนวราบเมื่อเทียบกับโครงการอาคารชุด 2. จากข้อที่ 1 หากความต้องการสินค้าแนวราบมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ ปรับตัวอย่างไร 3. บริษัทฯ คาดการณ์จะมีรายได้จากการลงทุนในประเทศออสเตรเลียในปี 2567 เท่าใด
นายไตรเดช ตั้งมดีธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	1. บริษัทฯ มีความพร้อมในการบุกหัวเมืองต่างจังหวัด และการลงทุนในโครงการแนวราบจะเป็นการลงทุนตามสถานการณ์ตลาด จึงทำให้มีโอกาสเกิดต้นทุนจมในระดับต่ำ เมื่อเทียบกับโครงการอาคารชุด
ดร.ประทีป ตั้งมดีธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	2. บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจมา 35 ปี ปัจจุบันมีโครงการที่ Active ไปแล้ว 240 กว่าโครงการ และไม่มีโครงการไหนขาดทุน กรณีที่เศรษฐกิจไม่ดี บริษัทฯ จะชะลอการก่อสร้าง ขณะที่ราคาที่ดินที่ถือครองมีแนวโน้มสูงขึ้นต่อเนื่อง
นางศิริพร วัชศพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และ ผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชี-การเงิน (ตอบ)	3. ปี 2567 คาดว่าจะมีรายได้จากประเทศออสเตรเลียจาก 12 โครงการเดิมใกล้เคียงกับปีก่อน และมีรายได้เพิ่มเติมจาก 12 โครงการใหม่ เมื่อการลงทุนเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตามประมาณการรายได้จากออสเตรเลียยังขึ้นกับปัจจัยและสถานะเศรษฐกิจภายในของประเทศออสเตรเลียที่จะเกิดขึ้นในปีนี้ด้วย

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอปิดประชุมและกล่าวขอบคุณกรรมการและผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ได้สละเวลามาร่วมประชุมและให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

ปิดประชุมเวลา 16.34 นาฬิกา

ประทีป ตั้งมดีธรรม

(ดร.ประทีป ตั้งมดีธรรม)
ประธานที่ประชุม

วารุณี ลภีธนานุวัฒน์

(นางวารุณี ลภีธนานุวัฒน์)
เลขานุการบริษัทและผู้บันทึกการประชุม