



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568

บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)

วันอังคารที่ 22 เมษายน 2568

ณ ห้องประชุม Convention ชั้น 33 อาคารศุภาลย์ แกรนด์ ทาวเวอร์

เลขที่ 1011 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

เริ่มการประชุม เวลา 14.00 น.

ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท เป็นประธานในที่ประชุม ("ประธานฯ") กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่สละเวลาเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ และแจ้งที่ประชุมทราบว่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับบริษัทและตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 คือ ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันอังคารที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เป็นแบบ Onsite ณ ห้องประชุม Convention ชั้น 33 อาคารศุภาลย์ แกรนด์ ทาวเวอร์

ประธานฯ มอบหมายให้ นางวารุณี ลภิตานาววัฒน์ เลขานุการบริษัท สรุปจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมดังนี้

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,955,666,261 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,953,054,030 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในวันนี้มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุม 670 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 1,292,961,552 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 66.2020 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายทั้งหมด แยกเป็นผู้ถือหุ้น

มาประชุมด้วยตนเอง จำนวน 87 ราย จำนวนหุ้น 788,923,086 หุ้น

รับมอบฉันทะ จำนวน 583 ราย จำนวนหุ้น 504,038,466 หุ้น

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

เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใสและสอดคล้องกับแนวทางที่ดีในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จดทะเบียน จึงขออาสาสมัครตัวแทนผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อเข้าร่วมตรวจสอบการนับคะแนนเสียงที่จุดนับคะแนนคือ นางสาวสุริยา เอี่ยมสุทธา

นอกจากนี้ มีตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เพื่อสังเกตการณ์ประชุมผู้ถือหุ้นว่า ดำเนินการไปด้วยความเรียบร้อยมากน้อยเพียงใด ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย คือ นางสาววราภรณ์ อังศิริกุลโชติ

ประธานฯ กล่าวเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พร้อมแนะนำกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชี ที่เข้าร่วมประชุมรวม 15 ท่าน ดังนี้

1. ดร.ประทีป	ตั้งมติธรรม	ประธานคณะกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร
2. นางอัจฉรา	ตั้งมติธรรม	กรรมการและรองประธานคณะกรรมการบริษัท
3. นายไทรเดชะ	ตั้งมติธรรม	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
4. นายอนันต์	เกตุพิทยา	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
5. รศ.ดร.วิรัช	อภิเมธีธำรง	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. รศ.ดร.สมชาย	ภคภาสน์วิวัฒน์	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการบริษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
7. นายอธิป	พิชานนท์	กรรมการและประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
8. ผศ.อัศวิน	พิชญโยธิน	กรรมการอิสระ
9. นายประศาสน์	ตั้งมติธรรม	กรรมการ
10. นายกริช	จันทร์เจริญสุข	กรรมการ
11. ศ.กิตติคุณ ดร.สหัส	บัณฑิตกุล	ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท
12. นางศิริพร	วังศพาท	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชี-การเงิน
13. นางวารุณี	ลภิตานาววัฒน์	เลขานุการบริษัท
14. นางสาวกรองแก้ว	ลิมปิกิตติกุล	Audit Partner บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
15. นางสาวสลิตา	ปิยนันทยา	Audit Manager บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ในการประชุมวันนี้มีกรรมการเข้าร่วมประชุม รวมจำนวน 10 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 10 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 100

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสและมีส่วนร่วมในการเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 – 11 พฤศจิกายน 2567 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอข้อบุคคลให้บริษัทฯ พิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการ และไม่มีการนำเสนอวาระการประชุมเพื่อ

บรรจุเป็นวาระ รวมถึงคำถามล่วงหน้าแต่อย่างใด โดยแจ้งผลผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรที่จะกำหนดวาระการประชุมในการประชุมครั้งนี้รวม 5 วาระ รายละเอียดตามหนังสือเชิญประชุมที่ทุกท่านได้รับแล้ว ทั้งนี้บริษัทฯ แจ้งกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 และได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและวาระการประชุมครั้งนี้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.supalai.com) ตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2568 โดยจะดำเนินการประชุมเรียงตามวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่มีวาระเพิ่มเติมเพื่อพิจารณา ทั้งนี้เพื่อให้การประชุมเป็นไปตามแนวทางของการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้มีการบันทึกภาพการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ในรูปแบบของวีดิทัศน์

ประธานฯ มอบหมายให้นางวารุณี ลภิตานาวัฒน์ 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 ขอให้ยกมือขึ้นเจ้าหน้าที่จะไปนับบัตรลงคะแนนเช่นเดียวกับผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง
- สำหรับคุณสมบัติบัตรลงคะแนนที่จะนับเป็นคะแนนเสียงต้องมีการทำเครื่องหมายและลงนามครบถ้วน กรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการออกเสียงลงมติในบัตรลงคะแนนโปรดขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับทุกครั้ง การออกเสียงลงคะแนนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะถือเป็นบัตรเสียและจะไม่นับคะแนนเสียงในวาระนั้น
- 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” และ “บัตรเสีย”
 - 3) หากปิดการลงคะแนนแต่ละวาระแล้ว ผู้ถือหุ้นไม่สามารถลงคะแนนย้อนหลังได้
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้น “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ขอให้ลงคะแนนในบัตรยืนยันการลงคะแนนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อในบัตร เจ้าหน้าที่บริษัทฯ จะบันทึกคะแนนเสียงที่บัตรยืนยันการลงคะแนนพร้อมทั้งเก็บบัตรดังกล่าวเฉพาะกรณีไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงเท่านั้น ส่วนบัตรยืนยันการลงคะแนนเสียงเห็นด้วย จะเก็บพร้อมกันทั้งหมดภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม
- 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 และการประกาศผลการนับคะแนนตามที่เสนอข้างต้น

วาระที่ 1 คณะกรรมการบริหารรายงานผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และพิจารณาอนุมัติงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประธานฯ มอบหมายให้ นายไตรเดช ตั้งมดีธรรม กรรมการและกรรมการผู้จัดการ สรุปผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา รวมทั้งแผนงานปี 2568 สรุปดังนี้

ปัจจัยบวกและปัจจัยลบ

สำหรับปี 2567 เป็นปีที่เศรษฐกิจค่อนข้างยากลำบาก สภาพเศรษฐกิจในประเทศอาจจะไม่ใช่ช่วงที่ดีที่สุด เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยยังไม่ได้ปรับตัวลดลงทำให้ลูกค้าหลายรายไม่สามารถขอสินเชื่อได้

อย่างไรก็ตาม ช่วง 3 เดือนแรกของปี 2568 ที่ผ่านมามีปัจจัยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวลดลง ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV โดยจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2568 มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนลดจาก 2% เหลือเพียง 0.01% จะเห็นได้ว่าในช่วงไตรมาสแรกของปีนี้ มีสัญญาณที่ดีขึ้นอย่างชัดเจนโดยเฉพาะเดือนมีนาคมที่ผ่านมา งานมหกรรมบ้านและคอนโดมีผู้ร่วมงานคึกคักที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงที่หลายปีที่ผ่านมา แต่เป็นที่น่าสนใจด้วยที่มีเหตุการณ์แผ่นดินไหวเกิดขึ้น แม้จะทำให้ความต่อเนื่องเสียไปบ้าง แต่ยังมีปัจจัยบวกอื่น เช่น การแข่งขันการซื้อที่ดินลดลง ต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทรงตัว จึงยังทำให้บริษัทฯ สามารถผลิตสินค้าในราคาที่สมเหตุสมผลเพื่อส่งมอบแก่ลูกค้า จึงเป็นโอกาสที่ดีสำหรับลูกค้า ในช่วงนี้จากปัจจัยข้างต้นและตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงของการแข่งขันด้านราคา รวมถึงอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ

ปัจจัยภายในประเทศยังอาจส่งผลกระทบอยู่บ้าง เช่น ความล่าช้าในการสนับสนุนของรัฐบาลเพื่อเร่งการเติบโต GDP ปัญหาหนี้ครัวเรือนและการขอสินเชื่อ

ปัจจัยภายนอกประเทศ เช่น นโยบายภาษีของประเทศสหรัฐอเมริกา จะส่งผลกระทบต่อลูกค้าบางส่วนที่ทำธุรกิจ Export

การดำเนินการหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ประเทศพม่า

บริษัทฯ เข้าดำเนินการหลังจากเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวทันที โดยเข้าสำรวจทุกโครงการอาคารชุดของบริษัทฯ ซึ่งบางแห่งมีการส่งมอบนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไปตั้งแต่ 30 ปีที่แล้ว รวมทั้งหมด 89 โครงการ ซึ่งไม่พบความเสียหายส่วนโครงสร้าง และบริษัทฯ ทำรายงานส่งนิติบุคคลอาคารชุดฯ ของแต่ละโครงการ และวิเคราะห์ว่า โครงการใดเป็นโครงการเร่งด่วนที่ต้องเข้าซ่อมแซม โดยเน้นความปลอดภัยเป็นหลัก สำหรับโครงการแนวราบไม่พบการรายงานความเสียหาย

โครงการที่ได้รับผลกระทบปานกลางขึ้นไป บริษัทฯ ได้ประสานงานกับนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อเข้าดำเนินการในส่วนที่มีความเร่งด่วนก่อน

นอกจากนี้ ยังมีการตั้ง War Room เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาสำหรับลูกค้า จัดทำข้อมูลสรุปการรับเคลมประกันของแต่ละธนาคารเพื่อเผยแพร่ใน Facebook ของบริษัทฯ รวมถึงการส่งข้อมูลไปยังนิติบุคคลอาคารชุดฯ ประชาสัมพันธ์ลูกบ้านทราบต่อไป การให้ส่วนลดวัสดุก่อสร้างแก่ลูกบ้านโดยได้รับความร่วมมือจาก Supplier ซึ่งทางลูกบ้านสามารถติดต่อขอรับส่วนลดผ่านนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้

สำหรับโครงการศุภาลัย มอนต์ แอท เรียง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ที่มีการแชร์ VDO ต่างๆ ในสื่อออนไลน์ ซึ่งอยู่ใกล้ศูนย์กลางแผ่นดินไหว จึงได้รับผลกระทบมาก แต่โครงสร้างไม่ได้รับผลกระทบ จะเห็นว่าชั้นบนของอาคารความเสียหายจะน้อยกว่าชั้นล่าง โดยบริษัทฯ ได้ส่งทีมก่อสร้างเข้าไปช่วยเหลือ เนื่องจาก นิติบุคคลฯ ไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาได้เอง และค่าใช้จ่ายทั้งหมดสามารถเคลมประกันได้

มูลค่ายอดขาย รายได้รวม และการเปิดโครงการใหม่ในปี 2567

- มูลค่ายอดขาย ทำได้ 26,743 ล้านบาท ซึ่งมีการดำเนินการอยู่ 30 จังหวัด ประมาณ 250 โครงการ โดยจะมีการเปิดโครงการที่จังหวัดใหม่เพิ่มเติมคือ จังหวัดลพบุรี และจังหวัดสุพรรณบุรี นอกจากนี้เพื่อรองรับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ ได้ออกแบบบ้านสำหรับกลุ่มลูกค้าแต่ละ Segment เพิ่มขึ้น

สัดส่วนยอดขายปี 2567

จังหวัด	โครงการอาคารชุด	โครงการแนวราบ	รวม
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	33%	21%	54%
ต่างจังหวัด	4%	42%	46%
รวม	37%	53%	

- รายได้รวม 31,985 ล้านบาท
- มูลค่าเปิดตัวโครงการใหม่ 52,380 ล้านบาท

แผนงาน เป้ายอดขาย รายได้รวมและการเปิดโครงการใหม่ปี 2568

- เป้ายอดขาย : 32,000 ล้านบาท
- เป้ารายได้รวม : 30,000 ล้านบาท
- แผนการเปิดตัวโครงการ : มูลค่า 46,000 ล้านบาท เป็นการเปิดตัวโครงการอาคารชุด 8 โครงการ ซึ่งถือว่ามากกว่าในปีที่ผ่านมา เนื่องจาก บริษัทฯ เห็นสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีของตลาดคอนโดมิเนียม และ

เป็นแผนที่จัดทำขึ้นมาก่อนเกิดเหตุแผ่นดินไหว อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ในอดีตไม่ว่าจะเป็นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ หรือ โรครณะร้ายแรง จะต้องให้ระยะเวลาผู้บริหารในการปรับตัว จะเห็นได้ว่า ยอดลูกค้าเยี่ยมชมโครงการอาคารชุดสำหรับอาคาร 8 ชั้น ไม่ได้ลดลง และโครงการใหม่ที่จะเปิดตัวในปี 2568 มีประมาณ 4 โครงการที่เป็นอาคาร 8 ชั้น อย่างไรก็ตามต้องยอมรับว่าลูกค้าอาจยังมีความกังวลบ้าง

จังหวัด	โครงการอาคารชุด	โครงการแนวราบ
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	10,330 ล้านบาท (5 โครงการ)	15,890 ล้านบาท (10 โครงการ)
ต่างจังหวัด	2,500 ล้านบาท (3 โครงการ)	17,280 ล้านบาท (18 โครงการ)

- **งบลงทุนปี 2568** เป้าหมายการซื้อที่ดินอยู่ที่ 8,000 ล้านบาท และงบประมาณค่าก่อสร้าง 9,000 ล้านบาท ซึ่งการมูลค่าก่อสร้างลดลง เนื่องจาก มีงานระหว่างก่อสร้างซึ่งเกิดขึ้นในปีก่อนมากพอสมควร

การลงทุนในต่างประเทศ

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า นอกจากบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจในประเทศไทยแล้ว ยังมีการไปลงทุนในต่างประเทศพอสมควร โดยเฉพาะที่ประเทศออสเตรเลียซึ่งมีการลงทุนไปแล้วมากกว่า 20,000 ล้านบาท ซึ่งกว่าสี่ปีที่ 12 มีโครงการดำเนินการปัจจุบันรวม 24 โครงการ และได้มอบหมายให้นายประศาสน์ ตั้งมติธรรม กรรมการบริหาร รายงานผลการดำเนินงานการลงทุนในประเทศออสเตรเลีย ดังนี้

นายประศาสน์ ตั้งมติธรรม รายงานต่อที่ประชุมว่า ระหว่างปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติจากหน่วยงาน Australian Competition and Consumer Commission ("ACCC") และ Foreign Investment Review Board ("FIRB") ซึ่งอนุมัติให้กิจการร่วมค้าที่บริษัทฯ ไปร่วมทุนเข้าซื้อกิจการจำนวน 12 โครงการ โดยใช้เวลาในการขออนุญาตจากทั้งสองหน่วยงานนี้รวมกันใช้เวลาประมาณ 12 เดือน

การได้มาซึ่ง 12 โครงการข้างต้น ทำให้ปัจจุบัน มีโครงการในประเทศออสเตรเลียรวมทั้งหมด 24 โครงการ ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการที่อยู่ในรัฐวิกตอเรีย จำนวน 12 โครงการ รัฐควีนส์แลนด์ จำนวน 6 โครงการ รัฐนิวเซาท์เวลส์ จำนวน 2 โครงการ และรัฐเวสเทิร์นออสเตรเลีย จำนวน 4 โครงการ ด้วยยอดเงินลงทุนรวม (ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ) อยู่ที่ A\$945 ล้าน หรือเทียบเท่า 22,300 ล้านบาท โดยโครงการเหล่านี้มีมูลค่าโครงการรวม (ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ) อยู่ที่ประมาณ A\$8,000 ล้าน หรือเทียบเท่า 187,700 ล้านบาท

ในปี 2567 ที่ผ่านมา โครงการในประเทศออสเตรเลียมียอด pre-sales ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณ 3,099 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนเป็น 10% ของยอด pre-sales ที่บริษัทฯ ทำได้ในภาพรวม

เปรียบเทียบอัตราการเติบโตโดยยอดขายในประเทศออสเตรเลียของปี 2567 เติบโตจากปี 2566 ประมาณ 50% และคาดว่าจะปี 2568 จะเติบโตจากปี 2567 ประมาณ 100% จากการเพิ่มจำนวน 12 โครงการตามที่กล่าวข้างต้น

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับบริษัทลูกของ Stockland Corporation Limited ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาที่ดินที่ใหญ่ที่สุดในประเทศออสเตรเลีย และบริษัทฯ ประมาณการว่าจะมียอดขายเพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัวเนื่องจาก โครงการแต่ละแห่งมีทำเลที่ดี สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ประธานฯ รายงานผลการดำเนินงาน และรางวัลสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ดังนี้

การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG)

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

ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) และด้านสังคม (Social)

- กิจกรรม โครงการ "ปันรัก" – เปลี่ยนสิ่งของเป็นโอกาสส่งต่อผู้ขาดแคลน ลดความเหลื่อมล้ำ ส่งต่อสิ่งของสู่ผู้ขาดแคลน 30,000 ครั้วเรือน ลดขยะลดโลกร้อน 50,000 กิโลกรัม ลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ 100,000 กิโลกรัม สร้างวัฒนธรรมแบ่งปัน ส่งเสริมการช่วยเหลือในสังคม
- กิจกรรม โครงการ Happiness Camp ได้แก่
 - การตรวจวัดสายตามอบแว่นสายตาให้กับคนงานก่อสร้างไปแล้ว 1,000 คน
 - การตรวจสุขภาพและฉีดวัคซีน ให้แก่ลูกคนงานและเยาวชน และชุมชนใกล้เคียง จำนวน 300 คน

ด้านธรรมาภิบาล (Governance)

บริษัทฯ มีความตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องการพัฒนาระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในเชิงรุกจึงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 มีพัฒนาการและผลดำเนินงานที่สำคัญ คือ บริษัทฯ ผ่านการรับรอง "สมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต หรือ CAC" ต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 2 และบริษัทฯ ได้รับรางวัล CAC Change Agent Award ประจำปี 2567 ต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 3

นอกจากนี้บริษัทฯ มีความภาคภูมิใจที่ได้รับรางวัลเกียรติยศจากองค์กรชั้นนำต่าง ๆ จำนวนมาก ในปีที่ผ่านมา อาทิเช่น

ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

- รางวัล Outstanding Contributor in Sustainability จาก Spotlight Day 2024
- รางวัลมาตรฐานสีเขียว LEED ส่วนอาคารสำนักงานโครงการศุภาลัย ไอคอน สาทร
- รางวัล Most Attractive Employer จากงาน Future Trends Ahead & Awards 2024
- คะแนนเต็มร้อยละ 100 ผลประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อเนื่องเป็นปีที่ 12 จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย
- รางวัลการจัดอันดับกลุ่ม “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 12 ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการที่ดี จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ด้านนวัตกรรม ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม

- รางวัล The International Design & Architecture Awards 2024 สาขา Residential Project Value 20 £Million Plus Winner โครงการศุภาลัย ไอคอน สาทร
- รางวัลแบบก่อสร้างผ่านเกณฑ์ประเมิน โครงการฉลากแสดงระดับประสิทธิภาพพลังงาน (ฉลากประหยัดไฟเบอร์ 5) จากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
- รางวัล Golden Value Award 2024 แบนด์ที่ตอบโจทย์ทั้งคุณภาพและความคุ้มค่าจาก TERRABKK

และมอบหมายให้นางศิริพร วังศพัห์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุดด้านบัญชี-การเงิน เป็นผู้สรุปผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา

นางศิริพร วังศพัห์ ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุน – งบการเงินรวม

	สำหรับปี (ล้านบาท)		การเปลี่ยนแปลง	
	2567	2566	ล้านบาท	%
รายได้รวม	31,985	31,818	167	1%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,817	30,836	(19)	0%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	37.7%	35.6%		
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	4,302	3,857	445	12%
%ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม	13.4%	12.1%		
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	394	247	147	59%
ต้นทุนทางการเงิน	709	467	242	52%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	7,937	7,670	267	3%
%กำไรก่อนภาษีเงินได้ต่อรายได้รวม	24.8%	24.1%		
ภาษีเงินได้	1,665	1,586	79	5%
อัตรากำไรสุทธิเทียบกับกำไรก่อนภาษี (%)	21.0%	20.7%		
กำไรสุทธิ	6,190	5,989	201	3%
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	19.4%	18.8%		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	3.17	3.07	0.10	3%

งบแสดงฐานะการเงิน - งบการเงินรวม

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		การเปลี่ยนแปลง	
	2567	2566	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	96,231	86,126	10,105	12%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	34,187	27,164	7,023	26%
- สินเชื่อโครงการ	11,914	8,523	3,391	40%
- หักกู้	17,312	13,673	3,639	27%
- อื่นๆ	4,961	4,968	(7)	0%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	930	1,446	(516)	(36%)
หนี้สินรวม	42,011	34,661	7,350	21%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	54,220	51,465	2,755	5%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,953	1,953	-	0%

1. **รายได้รวม** บริษัทฯ ได้ประกาศผลประกอบการของปี 2567 ไปเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ที่ผ่านมา ถึงแม้จะเป็นปีที่ไม่ง่ายนัก แต่บริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ 31,985 ล้านบาท เติบโตจากปีก่อนหน้าประมาณ 1%
2. **รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์** เท่ากับ 30,817 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและทาวน์เฮ้าส์ 67% อีก 33% เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด หากเทียบสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ต่อรายได้ที่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในต่างจังหวัดพบว่าเป็น 63% ต่อ 37%
3. **อัตราส่วนกำไรขั้นต้น** เท่ากับ 37.7% สูงกว่าปีก่อนหน้าที่ทำได้ 35.6% เนื่องจากการบริหารต้นทุนโครงการได้ดี
4. **อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม** เท่ากับ 13.4% ถือว่าบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการให้อยู่ในระดับที่ต่ำสุดของอุตสาหกรรมได้
5. **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม** ที่ลงทุนในประเทศออสเตรเลีย เท่ากับ 394 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าถึง 59% เนื่องจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมในประเทศออสเตรเลียมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเพิ่มขึ้น
6. **ต้นทุนทางการเงิน** เท่ากับ 709 ล้านบาท เพิ่มขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของบริษัทฯ
7. **กำไรสุทธิ** เท่ากับ 6,190 ล้านบาท เติบโตจากปีก่อนหน้าประมาณ 3% เป็นปีที่บริษัทฯ ทำกำไรได้สูงสุดเป็นอันดับที่ 1 ในอุตสาหกรรม อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่ 19.4% และกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 3.17 บาทต่อหุ้น
8. **สินทรัพย์รวม** เท่ากับ 96,231 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ 12% โดยสินทรัพย์รวมส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอส่งมอบ
9. **หนี้สินรวม** เท่ากับ 34,187 ล้านบาท บริษัทฯ มีวงเงินสำหรับสินเชื่อโครงการที่ธนาคารอนุมัติแล้ว แต่ยังไม่เบิกใช้สูงถึง 15,200 ล้านบาท และสามารถนำวงเงินดังกล่าวมาเบิกใช้สำหรับการก่อสร้างในอนาคตได้
10. **หุ้นกู้คงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2567** เท่ากับ 17,800 ล้านบาท โดยครบกำหนด ในปี 2568 จำนวน 9,800 ล้านบาท และครบกำหนดในปี 2569 จำนวน 8,000 ล้านบาท ทั้งนี้ระหว่างปี 2567 บริษัทฯ ได้ชำระหุ้นกู้รวมมูลค่าทั้งสิ้น 7,220 ล้านบาท และได้ออกหุ้นกู้เพิ่มในระหว่างปีจำนวน 11,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่ออกมีอายุตั้งแต่ 1 ปี – 2 ปี และอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่าง 2.82%-3.00% และเมื่อเดือนมีนาคมที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้จำนวน 6,000 ล้านบาท อายุ 1 – 3 ปี อัตราดอกเบี้ย 2.45%-2.60%
11. **ส่วนของผู้ถือหุ้น** เท่ากับ 54,220 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% สาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของบริษัทฯ ที่ดีขึ้น
12. **อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** เท่ากับ 54%
13. **ต้นทุนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** เท่ากับ 2.86% ยังถือว่าสามารถบริหารต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำได้

อัตราส่วนทางการเงินหลัก 4 รายการเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของบริษัทรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทั้งหมด 11 บริษัท ซึ่งรวมบริษัท ศุภาสัย จำกัด (มหาชน) ด้วย สำหรับผลประกอบการปี 2567 ดังนี้

1. **อัตราส่วนกำไรขั้นต้น** ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม เท่ากับ 29.5% ขณะที่บริษัทฯ เท่ากับ 37.7%
2. **อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม** ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม เท่ากับ 20.6% สำหรับบริษัทฯ เท่ากับ 13.4%
3. **อัตราส่วนกำไรสุทธิ** ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม เท่ากับ 11.9% สำหรับบริษัทฯ เท่ากับ 19.4%
4. **อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น** ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม เท่ากับ 102.3% สำหรับบริษัทฯ เท่ากับ 53.6%

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

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ฐานะทางการเงินบริษัทฯ แข็งแกร่ง เนื่องจาก บริษัทฯ จัดรายจ่ายที่ไม่จำเป็น แต่สิ่งใดที่ทำให้คุณภาพดีที่สุดในบรรดาบริการที่ดีที่สุดสำหรับลูกค้า บริษัทฯ จะลงทุนเพิ่ม อาจมีข้อสงสัยว่า บริษัทฯ มี Gross Profit Margin สูงกว่าที่อื่นมาก เกิดจากการค้ากำไรเกินควรหรือไม่ ถ้าเปรียบเทียบจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ สามารถขายสินค้าต่ำกว่าคู่แข่ง 10%-20% ขณะที่ขนาดบ้านจะใหญ่กว่าหรือเท่ากัน โครงการอาคารชุดทำเลดีกว่า หรือ/และ ราคาต่ำกว่า ซึ่งสามารถพิสูจน์ได้จากจำนวนยอดขายที่มีอย่างต่อเนื่องจากจำนวนลูกค้าออกต่อที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการออกแบบการผลิตที่เป็น Mass Production ที่เรียกว่า Economies of Scale ให้ได้ราคาต้นทุนที่ต่ำ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีผู้รับเหมารายใหญ่ และ Supplier ที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ มานานกว่า 10 ปี บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินต่ำเฉลี่ยไม่เกิน 2.9% คาดว่าน่าจะต่ำที่สุด ทางด้าน Net Gearing ของบริษัทฯ ก็ต่ำเมื่อเทียบกับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนของผู้ถือหุ้นมากที่สุด ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลตอบแทนสูงที่สุด และความเสี่ยงต่ำที่สุดในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม สรุปใจความสำคัญดังนี้

ชื่อ	ข้อแนะนำสอบถาม
นายพิทักษ์ ศีลรัตน ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	1. ผลประกอบการจากประเทศออสเตรเลียปี 2567 เพิ่มขึ้นประมาณ 10% ในปี 2568 ผลประกอบการในประเทศออสเตรเลียจะเพิ่มขึ้นหรือไม่ 2. บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในประเทศอื่นนอกจากประเทศออสเตรเลียหรือไม่
นายประศาสน์ ตั้งมติธรรม กรรมการบริษัท (ตอบ)	1. จากที่แจ้งให้ทราบก่อนหน้านี้ 10% คือ ยอด pre-sales (ประเทศออสเตรเลีย) ที่เกิดขึ้นขึ้นในปี 2567 เมื่อเทียบจากยอด pre-sales ของบริษัทฯ ในภาพรวม ส่วนการเติบโตของ pre-sales นั้น ปี 2567 มีการเติบโตเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ประมาณ 50% และคาดว่าจะปี 2568 จะมีการเติบโตของ pre-sales เพิ่มขึ้นประมาณ 100% 2. สำหรับนโยบายการลงทุนในประเทศอื่น ท่านประธานฯมีนโยบายฯ ให้ศึกษาการลงทุนในประเทศอื่นๆ และได้เดินทางไปศึกษาข้อมูลในอีกหลายประเทศมาแล้ว เช่น มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ กัมพูชา
นายยุทธชัย คุปต์นิรติศัยกุล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	เหตุใดจึงเลือกลงทุนที่รัฐวิคตอเรีย เป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในการลงทุนที่ประเทศออสเตรเลีย
นายประศาสน์ ตั้งมติธรรม กรรมการบริษัท (ตอบ)	รัฐวิคตอเรีย เป็นตลาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ที่สุดในประเทศออสเตรเลีย เคยมียอดขายสูงสุดถึงราว 3,000 หน่วย/เดือน หรือปีละ 36,000 หน่วย ปัจจุบันเป็นช่วงซาลงสามารถขายได้ 1,000 หน่วย/เดือน ขณะที่ซิดนีย์ รัฐนิวเซาท์เวลส์ ราคาที่อยู่อาศัยสูงเป็น 2 เท่า ของรัฐวิคตอเรีย ผู้บริโภคจึงหันไปซื้อที่อยู่อาศัยในเมืองอื่นแทน จึงทำให้ยอดขายของเมืองซิดนีย์มีจำนวนน้อยกว่า ส่วนรัฐที่มียอดขายเป็นอันดับสองคือ รัฐควีนส์แลนด์ โดยเฉพาะบริเวณเซาท์อีสต์ควีนส์แลนด์ ซึ่งเป็นบริเวณรอบๆเมืองบริสเบน สำหรับเมืองเพิร์ธถือเป็นตลาดเล็ก แต่มียอดขายเพิ่มขึ้นใน 2 ปีที่ผ่านมา
นางสุรัสวดี เลิศเลพงศ์พัฒน์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	โครงการศุภาลย์ ลอฟท์ รัชดา วงศ์สว่าง ที่ถูกระงับการก่อสร้างส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ต้องบการเงินอย่างไรบ้าง
นายไตรเดชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	เงินทุนที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการศุภาลย์ ลอฟท์ รัชดา วงศ์สว่าง ไปแล้ว มีจำนวนน้อย จึงส่งผลกระทบต่องบการเงินต่ำ และที่ดินแปลงนี้ซื้อมาในราคาไม่สูง บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าการขออนุญาต EIA มีการดำเนินการอย่างรอบคอบ โดยใช้เวลารับแก้ไขมาเป็นระยะเวลากว่า 6 ปี จนได้รับอนุญาตฯ
ผู้ถือหุ้นไม่อนุญาตให้เปิดเผยชื่อ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตัวเอง (ถาม)	บริษัทฯ ลงทุนในประเทศออสเตรเลีย มีการดำเนินการในส่วนใดบ้าง
ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	บริษัทฯ ไปร่วมทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศออสเตรเลีย ซึ่งมีระบบบัญชีที่เป็นมาตรฐานและมีระบบการควบคุมภายในที่ดี นอกจากนี้ เป็นการกระจายความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ฝุ่นหมอกประท้วงทางการเมือง ซึ่งมีในประเทศไทย
ผู้ถือหุ้นไม่อนุญาตให้เปิดเผยชื่อ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตัวเอง (ถาม)	1. จากเหตุการณ์แผ่นดินไหว อยากทราบว่าผลกระทบต่ออะไรกับบริษัทฯ บ้าง เช่น ลูกค้าทิ้งยอดจองหรือไม่ กระทบต่อความรู้สึกลูกค้าหรือไม่ 2. ผลกระทบที่เกิดขึ้น บริษัทฯ วางทิศทางในอนาคตจะเป็นอย่างไร เพื่อเรียกความเชื่อมั่นจากลูกค้า 3. มีการช่วยเหลือลูกบ้านอย่างไรบ้าง ที่ผ่านมามีการแย่งผู้รับเหมาเพื่อซ่อมแซมและบริษัท ในที่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการอาคารที่มีปัญหา เหตุใดบริษัทฯ จึงผูกการบริหารจัดการกับบริษัทบริหารจัดการอาคารนี้

ชื่อ	ข้อแนะนำสอบถาม
นายไตรเดชะ ตั้งมดิธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	1. ในด้านความเชื่อมั่น หลายโครงการมีความเสียหายบ้าง มากน้อยแตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม สามารถพิสูจน์ให้เห็นว่าไม่มีอาคารใดของบริษัทฯ ที่สร้างเสร็จแล้วเกิดปัญหาต่อโครงสร้างอย่างร้ายแรง ส่วนใหญ่เป็นรอยร้าวงานสถาปัตยกรรมเป็นหลัก โดยบริษัทฯ จะมุ่งเน้นประเด็นด้านความปลอดภัยเป็นอันดับแรกในการดูแลลูกค้า เช่น รอยร้าวภายนอกอาคารซึ่งอาจมีเศษวัสดุตกลงทำให้เกิดอุบัติเหตุ ประตูห้องเปิดไม่ได้ - นอกจากนี้ บริษัทฯ เข้าซ่อมแซมโครงการที่มีระดับความเสียหายระดับปานกลางขึ้นไปแล้ว โดยประสานงานกับนิติบุคคลฯ โดยช่วงก่อนส่งงานได้รับการตอบรับจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ แล้วกว่า 10 ราย 3. กรณีที่มีการแย่งผู้รับเหมาแนะนำให้ลูกค้าชะลอการซ่อมแซม โดยเฉพาะรอยร้าวออกไปก่อน เนื่องจาก ปัจจุบันเป็นช่วงความต้องการสูงทำให้ราคาซ่อมสูงกว่าปกติ สำหรับการเสนอบริษัทบริหารจัดการอาคาร บริษัทฯ ใช้วิธีการ Open Bidding โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทที่มีการให้บริการบ้าง แต่ไม่ได้งานบริหารจัดการทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งตามปกติคณะกรรมการนิติบุคคลสามารถ vote เปลี่ยนบริษัทบริหารจัดการอาคารได้ตลอดเวลาเพียงแค่ออกเลิกลสัญญากับบริษัทบริหารจัดการอาคารล่วงหน้า 1 เดือน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ขอรับข้อติชม และยอมรับว่าบริษัทบริหารจัดการอาคารรายนี้ได้รับการร้องเรียนอยู่บ้าง บริษัทฯ คงจะต้องนำมาพิจารณาในการคัดเลือกครั้งถัดไป และขอภัยลูกค้าที่ไม่ได้รับความสะดวก
นางสาวนุชกร งามพสุธา ผู้ถือหุ้นมาด้วยตัวเอง (ถาม)	1. จากเหตุการณ์แผ่นดินไหว กระทบต่อความรู้สึกของคน จนอาจทำให้กระทบต่อ Gross Profit Margin และ Net Profit Margin ในอนาคตหรือไม่ 2. เหตุใดบริษัทฯ ต้องเป่ารายได้ในปี 2568 เท่ากับ 30,000 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับยอดขายรายได้ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา 3. สงครามการค้า มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในประเทศไทย และประเทศออสเตรเลียหรือไม่ 4. Inventory ส่วนที่เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(ด้านสินทรัพย์) เพิ่มขึ้นจาก 71,000 ล้านบาท เป็น 75,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมีสาเหตุจากอะไร และส่งผลต่อบริษัทฯ หรือไม่ 5. Gross Profit Margin และ Net Profit Margin ได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวในประเด็นเหล่านี้ หรือไม่ • ราคาขายที่ตั้งไว้ มีเกณฑ์ที่จะเปลี่ยนแปลง • โอกาสที่บริษัทฯ จะไม่สามารถตั้งราคาขายได้แบบเดิม หรืออาจเกิดเหตุการณ์ ผู้อาศัยเดิมรู้สึกไม่ปลอดภัยพากันเทขาย คอนโดมีเนียมจึงอาจทำให้เกิด Over Supply • มูลค่าที่ดินรอการพัฒนาที่ซื้อเก็บไว้จะมีมูลค่าลดลงหรือไม่ จากการนำเสนอข้างต้นว่าราคาที่ดินปัจจุบันมีแนวโน้มลดลง • ประเด็นที่ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น อันเนื่องจากระบบการก่อสร้างจะเพิ่มเรื่องความปลอดภัยจะส่งผลต่อต้นทุนที่เพิ่มขึ้น
ดร.ประทีป ตั้งมดิธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	1. เรื่องแผ่นดินไหว ถ้าเทียบเคียงเหตุการณ์ คล้ายกับน้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยในอดีต มีร่องรอยน้ำท่วม เดินทางไม่สะดวก ซึ่งกระทบต่อความรู้สึก ซึ่งมีผลในช่วงสั้นๆ บริษัทฯ ได้วางแผนการพัฒนาโครงการที่รองรับน้ำท่วม เช่น มีบ่อหน่วงน้ำ มีเขื่อนกันน้ำเข้า มีแผนการป้องกัน 2. บริษัทฯ ตั้งเป่ารายได้ตามสภาพเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น และก่อนหน้าประชุมครั้งนี้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท มีการประชุมเรื่องของ Sustainable Growth ของบริษัทฯ อยู่หลายแนวทาง 3. สงครามการค้าส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ โดยอาจมีทั้งปัจจัยบวกและลบที่แตกต่างกัน เช่น อาจส่งผลกระทบต่อเรื่องการส่งออกของไทย ขณะที่ราคาน้ำมันลดลง อย่างไรก็ตามคงต้องติดตามกันต่อไป

ชื่อ	ข้อแนะนำสอบถาม
นายไตรเดชะ ตั้งมดิธรรม กรรมการผู้จัดการ(ตอบ)	4. Inventory ส่วนที่เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยหลายส่วน ได้แก่ ที่ดินเปล่า งานระหว่างก่อสร้าง และสินค้าพร้อมขาย โดยเฉพาะสินค้าสร้างเสร็จพร้อมขาย พร้อมโอน ในปีนี้จะลดลงอย่างแน่นอน เพราะส่วนหนึ่งเป็นเป้ายอดขายในปีนี้ ซึ่งเกิดจากการเปิดโครงการในปีที่แล้ว 52,000 ล้านบาท และปีนี้จะเปิดโครงการอีก 46,000 ล้านบาท จึงทำให้ตัวเลข Inventory เพิ่มขึ้นเป็นการชั่วคราว 5. บริษัทฯ ผ่านสถานการณ์ลักษณะเดียวกับแผ่นดินไหวมาหลายรอบ และทุกครั้งบริษัทฯ ก็กลับไปเติบโตเช่นเดิม เช่น การแพร่ระบาดโควิด ผู้คนหันไปซื้อบ้านเพื่อลดความเสี่ยง เมื่อสถานการณ์คลี่คลายผู้คนหันมาซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อหลีกเลี่ยงรถติด เช่นเดียวกับกรณีแผ่นดินไหวบริษัทฯ เชื่อว่าเหตุการณ์นี้จะได้รับผลกระทบระยะสั้น สำหรับต้นทุนที่ดินรอการพัฒนาที่บริษัทฯ ซื้อเก็บไว้ เป็นราคาที่ดีกว่าปีก่อนหน้า จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถทำ Margin ในระดับที่ใกล้เคียงเดิม เนื่องจากเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเพียงระยะสั้น ขอยกตัวอย่างเพื่อให้เห็นภาพมากขึ้นกล่าวคือ หลังจากเกิดแผ่นดินไหว มีลูกค้าจำนวนหนึ่งขอยกเลิก โดยทีมงานเห็นว่าควรให้ระยะเวลาลูกค้ากลับไปคิดรอช่วงเวลาหลังสงครามแล้ว ลูกค้ากลับมาบอกว่าเปลี่ยนใจ จะเห็นได้ว่ายี่สิบระยะเวลาผ่านไปนานเท่าใดสถานการณ์จะเริ่มดีขึ้น
ดร.ประทีป ตั้งมดิธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	4. Inventory ส่วนที่เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะมีที่ดินหลายแปลงรวมอยู่ บริษัทฯ รอผังเมืองเปลี่ยนจึงจะพัฒนาได้ 5. โดยรวมมีทั้งปัจจัยบวก และปัจจัยลบ ที่ทำให้ Gross Profit เพิ่มขึ้นหรือลดลง เช่น อัตราดอกเบี้ยลดลง น้ำมันราคาลดลง

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม เลขานุการบริษัทขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนอนุมัติงบการเงิน สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ตามรายละเอียดในรายงานประจำปี 2567 ซึ่งได้จัดส่งไปยังผู้ถือหุ้นพร้อมคำบอกกล่าวเรียกประชุมในครั้งนี้และแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติงบการเงิน สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองจากผู้สอบบัญชีของ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติที่ลงคะแนนเสียง	จำนวนเสียงที่ลงคะแนน (1 หุน = 1 เสียง)	ร้อยละของคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	1,291,880,293	100.0000
2. ไม่เห็นด้วย	-0-	0.0000
3. งดออกเสียง	1,362,600	-
4. บั้ตรเสีย	-	-

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2567 เพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท

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

ในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 5,576.75 ล้านบาท คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นว่าควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท คิดเป็นร้อยละ 51 ของกำไรสุทธิ รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 2,832 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2567 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 ไปแล้ว ในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท จึงยังคงต้องจ่ายสำหรับงวด 6 เดือนหลังของปี 2567 อีกในอัตราหุ้นละ 0.85 บาท

ทั้งนี้ กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการรับเงินปันผลประจำปี 2567 (Record Date) ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2568 โดยกำหนดวันจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 พฤษภาคม 2568

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม สรุปใจความสำคัญดังนี้

ชื่อ	ข้อแนะนำสอบถาม
Mr. Basant Kumar Dugar ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องจ่ายเงินปันผลทั้งหมด เพื่อรักษาสภาพคล่องกรณีเกิดเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอน
ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	บริษัทฯ เสนอจ่ายเงินปันผลคิดเป็น 51% ของกำไรสุทธิ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอผู้ถือหุ้นตัดสินใจ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม เลขานุการบริษัทขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2567 เพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท และแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรประจำปี 2567 เพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.45 บาท ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติที่ลงคะแนนเสียง	จำนวนเสียงที่ลงคะแนน (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	1,292,781,993	100.0000
2. ไม่เห็นด้วย	-0-	0.0000
3.งดออกเสียง	464,300	-
4. บัณฑิต	-	-

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. รศ.ดร.สมชาย | ภคภาสน์วิวัฒน์ | กรรมการอิสระ |
| 2. ผศ.อัศวิน | พิชญโยธิน | กรรมการอิสระ |
| 3. นายอธิป | พิชานนท์ | กรรมการ |

คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแล้ว และพิจารณาจากการเสนอชื่อกรรมการจากผู้ถือหุ้น ในช่วงตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 – 11 พฤศจิกายน 2567 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอรายชื่อนำมาขึ้นคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการเลือกตั้งในครั้งนี้ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากลับกรองด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง เพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อในครั้งนี้มีคุณสมบัติตามแนวทางบรรษัทภิบาลของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ กล่าวคือต้องเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีพื้นฐานและความเชี่ยวชาญจากหลากหลายอาชีพ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต มีประวัติการทำงานที่โปร่งใสไม่ต่างพร้อย รวมทั้งเป็นกรรมการที่น่าประสพการณ์ ความรู้ และความเชี่ยวชาญให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ บุคคลที่เสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระสามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ มีคุณสมบัติกรรมการอิสระเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกรรมการอิสระ หรือเป็นกรรมการเดิมที่ปฏิบัติงานในฐานะกรรมการในระยะเวลาที่ผ่านมาได้เป็นอย่างดี ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วว่า รศ.ดร.สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์ และผศ.อัศวิน พิชญโยธิน เป็นกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นชอบได้อย่างเป็นอิสระ และมีคุณสมบัติกรรมการอิสระเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกรรมการอิสระ

จึงมีมติเห็นชอบให้เสนอชื่อกรรมการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติกรรมการรายเดิมที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ 3 ท่าน ซึ่งมีคุณสมบัติเหมาะสมสมควรเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีควาระหนึ่ง

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนเลือกกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระเป็นรายบุคคล และแจ้งที่ประชุมว่าวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติเลือกกรรมการทั้ง 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีควาระหนึ่งด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน” ดังนี้

กิจกรรมการ	ประเภท กิจกรรมการ	เห็นด้วย (%)	ไม่เห็นด้วย(%)	งดออก เสียง	บัตรเสีย
1. รศ.ดร.สมชาย ภคภาสวโรจน์	กรรมการอิสระ	1,076,389,980 เสียง (83.2617%)	216,390,013 เสียง (16.7383%)	466,300	-
2. ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน	กรรมการอิสระ	1,095,503,337 เสียง (84.7401%)	197,276,656 เสียง (15.2599%)	466,300	-
3. นายอธิป พิชานนท์	กรรมการ	1,174,864,821 เสียง (90.8788%)	117,917,172 เสียง (9.1212%)	464,300	-

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการกำหนดค่าบำเหน็จ ค่าตอบแทนและเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ประจำปี 2568

ประธานฯ มอบหมายให้ รศ.ดร.วิรัช อภิเมธีธำรง ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม

รศ.ดร.วิรัช อภิเมธีธำรง รายงานต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทพิจารณาการกำหนดค่าตอบแทนได้ กลั่นกรองอย่างละเอียดถึงความเหมาะสมประการต่าง ๆ จากหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผลประกอบการ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และเปรียบเทียบอ้างอิงจากธุรกิจประเภทเดียวกัน รวมถึงการพิจารณาจากการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้แล้ว ค่าตอบแทนรายเดือนของคณะกรรมการตรวจสอบ และค่าเบี้ยประชุมของคณะอนุกรรมการชุดย่อยซึ่งไม่ได้มีการปรับมากกว่า 6 ปี ที่ประชุมจึงเห็นควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติการกำหนดค่าบำเหน็จ ค่าตอบแทนและเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ประจำปี 2568 รายละเอียดดังนี้

- **ค่าตอบแทนรายเดือนของคณะกรรมการบริษัท เท่ากับปี 2567**
ประธานคณะกรรมการบริษัทและกรรมการบริษัท เดือนละ 45,000 บาท/คน/เดือน (สี่หมื่นห้าพันบาท)
- **ค่าตอบแทนรายเดือนของคณะกรรมการตรวจสอบ เพิ่มขึ้นจากปี 2567**
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ 35,000 บาท/คน/เดือน (สามหมื่นห้าพันบาทถ้วน)
กรรมการตรวจสอบ 30,000 บาท/คน/เดือน (สามหมื่นบาทถ้วน)
- **ค่าเบี้ยประชุมสำหรับคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทกิตติมศักดิ์ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ทั้งนี้ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหาร เพิ่มขึ้นจากปี 2567**
ประธานคณะอนุกรรมการ 35,000 บาท/คน/ครั้ง (สามหมื่นห้าพันบาทถ้วน)
กรรมการ 30,000 บาท/คน/ครั้ง (สามหมื่นบาทถ้วน)
- **ค่าบำเหน็จของกรรมการบริษัท 800,000 บาท/คน/ปี เท่ากับปี 2567**
จึงขอเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พิจารณานุมัติตามตารางสรุป ดังนี้

องค์ประกอบค่าตอบแทน	ปี 2568 (ปีที่เสนอ)	ปี 2567
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 800,000 บาท/คน/ปี
3. ผลประโยชน์อื่น (ไม่รวมสวัสดิการที่ให้แกพนักงานทั่วไป)	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าตอบแทนของคณะกรรมการตรวจสอบ		
1. ค่าตอบแทนรายเดือน - ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ - กรรมการตรวจสอบ	35,000 บาท/คน/เดือน 30,000 บาท/คน/เดือน	30,000 บาท/คน/เดือน 25,000 บาท/คน/เดือน
ค่าตอบแทนของคณะอนุกรรมการอื่น ๆ : กำหนดจ่ายค่าเบี้ยประชุมเป็นรายครั้ง เฉพาะครั้งที่มาประชุม (คณะกรรมการชุดย่อยประกอบด้วย คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทกิตติมศักดิ์ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง)		
1. ค่าเบี้ยประชุม (ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหาร) - ประธานคณะกรรมการ - กรรมการ	35,000 บาท/คน/ครั้ง 30,000 บาท/คน/ครั้ง	30,000 บาท/คน/ครั้ง 25,000 บาท/คน/ครั้ง

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม สรุปใจความสำคัญดังนี้

ชื่อ	ข้อแนะนำสอบถาม
Mr. Basant Kumar Dugar ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	1. การให้คำตอบแทนกรรมการควรเชื่อมโยงกับการเติบโตของธุรกิจ 2. คำตอบแทนกรรมการสามารถหักเป็นรายจ่ายทางภาษีได้ 3. เสนอให้กรรมการฝึกอบรมเพิ่มเติมใน Institute of Management Development จำนวน 10 วัน 4. เสนอให้เพิ่ม Package ในการให้บริการแก่ลูกค้า ได้แก่ Loan Balance Transfer (Loan BT) รวมถึงการนำ AI มาใช้
รศ.ดร.วิรัช อภิเมธีธำรง ประธานคณะกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทน (ตอบ)	ขอบคุณที่ให้ข้อเสนอแนะ บริษัทฯ จะนำไปพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการกำหนดค่าบำเหน็จ คำตอบแทนและเบี้ยประชุมประจำปี 2568 ของคณะกรรมการบริษัท, คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะอนุกรรมการอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ประจำปี 2568 และแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติกำหนดค่าบำเหน็จ คำตอบแทนและเบี้ยประชุมประจำปี 2568 ของคณะกรรมการบริษัท, คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะอนุกรรมการอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้ง ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม ดังนี้

มติที่ลงคะแนนเสียง	จำนวนเสียงที่ลงคะแนน (1 หุ้น = 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม
1. เห็นด้วย	1,187,502,508	91.8232
2. ไม่เห็นด้วย	76,838,589	5.9415
3.งดออกเสียง	28,908,296	2.2353
4. บั้ดรเสียง	-0-	0.0000

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2568

ประธานฯ มอบหมายให้นายอนันต์ เกตุพิทยา กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ นำเสนอรายละเอียดการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2568

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

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ มีความเห็นว่า ควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาค่าสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ซึ่งประวัติของผู้สอบบัญชีปรากฏในหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ราย มีดังนี้

- นางสาวกรองแก้ว ลิ้มปิกิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5874** (เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2559-2560, 2566-2567 รวมทั้งหมด 4 ปี) หรือ
- นางชลรส สันติฉัตรภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4523** (ยังไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ) หรือ
- นายถัฐวุฒิ สันติเพชร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5730** (ยังไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ)

ผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอมานั้นไม่มีความสัมพันธ์และ/หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ / บริษัทย่อย / ผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ

ในปี 2567 ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย (ทั้งในและต่างประเทศ) ได้ใช้ผู้สอบบัญชีของกลุ่มสำนักงาน อีวาย ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่จะขออนุมัติในครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท โดยการเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติค่าสอบบัญชีงบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2568 เป็นเงินจำนวน 2,790,000 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 140,000 บาท เพิ่มขึ้น 5.3% ดังนี้

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	ปี 2568 (ปีที่เสนอ)	ปี 2567
ค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ	2,790,000 บาท	2,650,000 บาท
ค่าบริการอื่น ๆ	ตามการใช้บริการ*	967,000 บาท

หมายเหตุ : *ค่าบริการอื่น ๆ ในปี 2568 (ถ้ามี) จะพิจารณาจากประเภทและปริมาณงานที่บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ให้บริการจริง

เลขานุการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม สรุปใจความสำคัญดังนี้

ชื่อ	ข้อแนะนำสอบถาม
นายพิทักษ์ ศีลรัตน์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	บริษัทฯ ใช้สำนักงานสอบบัญชี อีวาย จำกัด มานานกี่ปีแล้ว
นางวราณี ลภินานวัฒน์ เลขานุการบริษัท (ตอบ)	ประมาณ 20 ปี
นายอนันต์ เกตุพิทยา ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ (ตอบ)	เป็นบริษัท Top4 ระดับโลก มีความน่าเชื่อถือ
ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	การตรวจสอบบัญชี ควรเป็นบริษัทเดียวกันทั้งในประเทศและต่างประเทศ จึงขอให้ผู้สอบบัญชีชี้แจงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
นางสาวกรองแก้ว ลิ้มปิกิตติกุล ผู้สอบบัญชี (ตอบ)	เนื่องจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด มีการตรวจสอบบริษัทในกลุ่ม อสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ทั้งหมด จึงสามารถพิจารณาในลักษณะเป็นกลุ่มธุรกิจได้อย่างเหมาะสม
Mr. Basant Kumar Dugar ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าคณิตศาสตร์ประกันภัยมาใช้ในการประเมินมูลค่าหรือไม่ และมีการฝึกอบรมเพิ่มเติมแก่พนักงานหรือไม่
นางสาวกรองแก้ว ลิ้มปิกิตติกุล ผู้สอบบัญชี (ตอบ)	กรณีที่มีมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่เกิดขึ้น จะมีการจัดอบรมให้พนักงานของบริษัทฯ ด้วย ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ยังไม่มีมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าคณิตศาสตร์ประกันภัย

เมื่อไม่มีผู้ใดท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ขอให้ที่ประชุมพิจารณาออกเสียงลงคะแนนอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 และแจ้งที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วและมีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

1. นางสาวกรองแก้ว ลิ้มปิกิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5874 หรือ
2. นางชลรส สันติศุวราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4523 หรือ
3. นายณัฐวุฒิ สันติเพชร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5730

และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 เป็นเงินจำนวน 2,790,000 บาท ด้วยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลงคะแนนเสียง	จำนวนเสียงที่ลงคะแนน (1 หัน = 1 เสียง)	ร้อยละของคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน
1. เห็นด้วย	1,278,984,262	98.9325
2. ไม่เห็นด้วย	13,800,831	1.0675
3.งดออกเสียง	464,300	-
4. บัตรเสีย	-	-

วาระที่ 6 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดให้พิจารณา -

เลขานุการบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม โดยสรุปใจความสำคัญได้ดังนี้

ชื่อ	ข้อแนะนำ/สอบถาม
นายสมชาติ คุปต์นิริติศัยกุล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตัวเอง (ถาม)	1. โครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ยอดปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) เป็นอย่างไรเมื่อเทียบกับกลุ่มอุตสาหกรรม 2. ประชากรไทยเกิดน้อยลงเหมือนประเทศญี่ปุ่น บริษัทฯ จะยังคงเติบโตอย่างยั่งยืนได้อย่างไร 3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์รายอื่น มีการดำเนินธุรกิจรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด แต่บริษัทฯ ไม่ได้ทำธุรกิจดังกล่าวเพราะ Gross Margin ในธุรกิจนี้ต่ำหรือไม่
นายไตรเดช ตั้งมดิธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	1. Rejection Rate ส่วนของโครงการอาคารชุดค่อนข้างต่ำ คือ ไม่ถึง 5% ลูกค้าโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่ ชื้อเพื่อความสะดวกสบาย ยกตัวอย่างเช่น กลุ่ม First Jobber ผู้ซื้อคือพ่อแม่ซื้อให้ลูก 2. เนื่องจากคนไทยไม่ได้โหมเข้ามาทำงานที่เมืองหลวงเหมือนประเทศญี่ปุ่น นอกจากนี้ ประเทศไทยมีการขยายการเติบโตที่หัวเมืองต่างจังหวัด เช่น ชลบุรี เชียงใหม่ ภูเก็ต ลพบุรี สุพรรณบุรี และการที่บริษัทฯ ขยายธุรกิจไปยังจังหวัดดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ สามารถรักษา Sustainable Growth ได้ 3. บริษัทฯ ไม่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจบริหารจัดการอาคารชุด และบริษัทฯ เคยลองบริหารจัดการอาคารชุดเองแล้ว แต่ลูกค้ามองว่ามี Conflict of Interest
ผศ.ดร.สุกุลพัฒน์ คัมไพศาล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	ความท้าทายของทุกธุรกิจ เกี่ยวกับ 1) สภาพเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน 2) กำลังซื้อที่มีแนวโน้มลดลง 3) ความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น แนวโน้มการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นกัน เช่น บ้านจัดสรร หรือ ห้องชุด อาจเป็นลักษณะของการปล่อยเช่า จึงเห็นว่า บริษัทฯ น่าจะมีการลงทุนประเภทนี้ในอนาคต เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง ทิศทางในการลงทุนต่างประเทศ ออสเตรเลียเป็นประเทศที่เหมาะสมแก่การลงทุนทำพาร์ทเมนท์ให้เช่า จากประสบการณ์ส่วนตัวที่จบจากประเทศออสเตรเลีย เนื่องจาก มีนักศึกษาต่างชาติอยู่จำนวนมากประมาณกึ่งหนึ่งของจำนวนประชากรทั้งหมดและเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง
ดร.ประทีป ตั้งมดิธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	ตอนนี้วางแผนเรื่องการเช่าอยู่ 2 แห่ง ยังไม่สามารถเปิดเผยได้
นายพิทักษ์ ศีลรัตน ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	1. บริษัทฯ มีแนวทางในการเพิ่มรายได้ เพื่อให้สามารถจ่ายเงินปันผลได้เพิ่มขึ้นหรือไม่ 2. หากรัฐบาลสามารถทำโครงการรถไฟฟ้า 20 บาท ตลอดสายได้ จะมีผลต่อบริษัทฯ อย่างไร 3. ประเทศไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ บริษัทฯ เตรียมการเพื่อเพิ่มรายได้จากสถานการณ์ดังกล่าวอย่างไร 4. บริษัทฯ มีนโยบายที่จะขยายไปยังธุรกิจอื่นเพื่อเพิ่มรายได้หรือไม่
ดร.ประทีป ตั้งมดิธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	2. รถไฟฟ้า 20 บาทตลอดสายจะช่วยเสริมศักยภาพโครงการของบริษัทฯ ทำให้ค่าใช้จ่ายเดินทางของลูกค้าลดลง ได้รับความสะดวกสบาย 3. โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ บริษัทฯ ดำเนินการแล้ว 2 แห่ง แห่งแรกโครงการศุภวัฒนาลัย ที่อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี อยู่ใกล้โรงพยาบาล มีระบบรักษาความปลอดภัยสำหรับผู้สูงวัยสามารถเลือกได้ว่าจะอาศัยตลอดชีพ หรือ เลือกเช่า 30 ปี ส่วนโครงการศุภวัฒนาลัย บางไทร (Supalai Wellness Valley) เป็นบ้านจัดสรรขายขาด (Freehold) ใกล้โรงพยาบาลบางไทร ออกแบบเป็น universal design มีระบบ Home Automation & Smart Security ท่านผู้ถือหุ้นที่สนใจสามารถไปเยี่ยมชมโครงการได้
นายไตรเดช ตั้งมดิธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	1. คณะกรรมการบริษัทมีแผนการขยายรายได้ให้เติบโตต่อเนื่อง เช่น การซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น และเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นพอสมควร

ชื่อ	ข้อแนะนำ/สอบถาม
ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	1. หากจะมองภาพใหญ่โดยเทียบจังหวัดกรุงเทพฯ และดูไบ โดยเมืองดูไบมีต่างชาติทั่วโลกอาศัยเป็นจำนวนมาก เนื่องจากรัฐบาลส่งเสริมให้ชาวต่างชาติไปอยู่ โดยการลดภาษี ขณะที่กรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางของอาเซียน แต่ค่าใช้จ่ายในการดำรงชีพถูกกว่า จึงมีโอกาสดังชาติจะย้ายเข้ามาอยู่ในประเทศไทยเพิ่มขึ้น
ผู้ถือหุ้นไม่อนุญาตให้เปิดเผยชื่อ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตัวเอง (ถาม)	1. ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ เริ่มปล่อยสินเชื่อลดลง อยากทราบว่าในระยะยาว 2-3 ปี มีแนวทางวางแผนในอนาคตอย่างไร 2. โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของบริษัทฯ เป็นแบบครบวงจรหรือไม่ มียอดขายแล้วหรือไม่
นายไตรเดชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	1. ธนาคารมีความต้องการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย อย่างน้อยสำหรับ Developer รายใหญ่ ข้อเสนอที่มอบให้ลูกค้าดี แต่ละธนาคารมี Segmentation สำหรับลูกค้าแตกต่างกัน บางแห่งเหมาะกับเจ้าของกิจการ บางแห่งเหมาะกับกลุ่มพนักงานรายเดือน นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นที่เอื้อประโยชน์ในการกระตุ้นยอดขาย เช่น การลดค่าธรรมเนียมโอน แต่การ Promote ของรัฐบาลยังมีน้อย ทำให้ลูกค้าหลายรายไม่ทราบและชะลอการตัดสินใจ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงก็จะทำให้ลูกค้ากู้ได้ง่ายขึ้น ในมุมมองส่วนตัว มีความเป็นไปได้ที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปีนี้จะแย่กว่าปีก่อน เพราะปีที่แล้วเป็นจุดต่ำที่สุดในรอบ 15 ปี
ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	2. มียอดขายแล้ว เป็นที่พักอาศัยแบบ universal design ทั้งหมด มีโรงพยาบาลห่างจากโครงการบางไทร เพียง 100 เมตร และโครงการที่เก่งคอยเดินทางไปโรงพยาบาลประมาณ 20 นาที
นายกิตติพันธ์ ต่ออภิขตระกูล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตัวเอง (ถาม)	Gross Profit Margin เมื่อเทียบการลงทุนในประเทศไทย กับประเทศออสเตรเลีย เป็นอย่างไรบ้าง ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ที่ 37% แต่หากสัดส่วนของประเทศออสเตรเลียมากขึ้นเรื่อยๆ จะมากระทบสัดส่วนที่มีอยู่เดิมหรือไม่
ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานคณะกรรมการบริษัท (ตอบ)	สำหรับวิเคราะห์การลงทุนในต่างประเทศจะพิจารณาจากอัตรา IRR ซึ่งที่ประเทศออสเตรเลียกำลังซื้อดี อัตราการกู้ไม่ผ่านต่ำ ที่ดินหาซื้อง่าย และมีที่ดินแปลงใหญ่
นายไตรเดชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	โดยรวม Gross Margin อาจจะน้อยกว่าในประเทศไทยบ้าง แต่ประเทศออสเตรเลียจะมียอดขายต่อเดือนมากกว่า ส่วน IRR จะมีอัตราใกล้เคียงกัน
Mr. Basant Kumar Dugar ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง (ถาม)	การมีสินเชื่อหมุนเวียนที่ดี โดยหากนักลงทุนที่มีศักยภาพมาร่วมทุนจะทำให้อัตราส่วนทางการเงินมีแนวโน้มที่ดีขึ้นตามด้วย และส่งผลทำให้ต้นทุนการกู้ยืมลดลง
นายไตรเดชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ (ตอบ)	ขอบคุณสำหรับคำแนะนำ บริษัทฯ มีการดำเนินการแล้ว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอปิดประชุมและกล่าวขอบคุณกรรมการและผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ได้สละเวลามาร่วมประชุมและให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

ปิดประชุมเวลา 16.35 นาฬิกา

ประทีป ตั้งมติธรรม

(ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม)
ประธานที่ประชุม

วราณี ลภีธนานุวัฒน์

(นางวราณี ลภีธนานุวัฒน์)
เลขานุการบริษัทและผู้บันทึกการประชุม