

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569
ของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่ 0107538000312

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2569 โดยเริ่มประชุมเมื่อเวลา 13.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว เป็นไปตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมทั้งกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ดำเนินการผ่านระบบควบคุมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของบริษัท ออนไลน์แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบประชุมทางแอปพลิเคชัน IR PLUS AGM ซึ่งบริษัท ออนไลน์แอสเซ็ท จำกัด ได้รับการรับรองและประเมินความสอดคล้องของระบบควบคุมการประชุมจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือ ETDA ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมผ่านคอมพิวเตอร์ แล็ปท็อป แท็บเล็ต หรือโทรศัพท์มือถือ โดยขณะประชุมระบบจะมีการจัดเก็บข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านไว้เป็นหลักฐานในการเข้าร่วมประชุม และมีการบันทึกภาพและเสียง รวมทั้งผลการลงคะแนนของผู้เข้าร่วมประชุมในลักษณะวีดิทัศน์ ดังนั้นขอให้ท่านผู้เข้าร่วมประชุมศึกษานโยบายความเป็นส่วนตัวผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนของบริษัทฯ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ที่ได้นำส่งให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

บริษัทฯ ได้ทำการถ่ายทอดสัญญาณภาพและเสียงของการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบประชุมทางไกล (VDO Conference) จากอาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต โดยคณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดการประชุมเพื่อร่วมพิจารณาเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งสิ้น 9 วาระ ซึ่งการดำเนินการประชุมจะเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นตามที่หน่วยงานที่กำกับดูแลบริษัทจดทะเบียนไทยกำหนด ประกอบด้วย กระทรวงพาณิชย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกระบวนการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศที่สอดคล้องกับพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่บริษัทฯ ได้ทำการเผยแพร่ผ่านช่องทางบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

นางกนกทิพย์ เจริญรัมย์ ผู้ดำเนินรายการของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (“ผู้ดำเนินรายการฯ”) ชี้แจงถึงวิธีการออกเสียงลงคะแนน หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการนับคะแนนเสียง และวิธีการส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็นผ่านแอปพลิเคชัน IR PLUS AGM ดังนี้

วิธีการออกเสียงลงคะแนน และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการนับคะแนนเสียง



- ในการประชุม บริษัทฯ จะพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระในหนังสือเชิญประชุม
- บริษัทฯ ใช้วิธีลงคะแนนแบบ 1 หุ้นต่อ 1 คะแนนเสียง
- ผู้ถือหุ้นสามารถออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านแอปพลิเคชัน IR PLUS AGM ว่า “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น โดยให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง เลือกลงคะแนนเสียงผ่านแอปพลิเคชันตามที่ประสงค์ และกดปุ่ม “ยืนยัน” เพื่อนับคะแนนเสียงต่อไป สำหรับผู้ถือหุ้นที่เห็นด้วย ไม่จำเป็นต้องลงคะแนนเสียง กรณีผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่ได้กดเลือกความเห็นใด ๆ ในแต่ละวาระ บริษัทฯ จะถือว่าท่านผู้ถือหุ้นประสงค์ที่จะลงคะแนนเสียงเป็น “เห็นด้วย”

ในวาระนั้น ๆ โดยบริษัทฯ กำหนดเวลาการลงคะแนนเสียง ในแต่ละวาระเป็นเวลา 1 นาที ซึ่งการลงคะแนนเสียงสามารถทำการเปลี่ยนแปลงได้ จนกว่าจะหมดเวลา

- การออกเสียงลงคะแนนกรณีมอบฉันทะ หากผู้ถือหุ้นได้ลงคะแนนเสียงล่วงหน้าโดยระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะแล้ว บริษัทฯ จะถือตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น โดยผู้รับมอบฉันทะจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมอีก และบริษัทฯ ได้นำคะแนนเสียงดังกล่าวมานับรวมกับคะแนนเสียงทั้งหมดแล้ว
- ผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมสามารถลงคะแนนเสียงล่วงหน้าได้โดยเลือกวาระต่าง ๆ ที่ต้องการลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นจะต้องอยู่ในวาระการประชุมจนจบทุกวาระที่ลงคะแนน และจะต้องลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระก่อนจะปิดให้ลงมติในวาระนั้น ๆ กรณีที่ผู้ถือหุ้นออกจากระบบประชุมก่อนที่จะปิดการลงมติในวาระใด ๆ คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นจะไม่ถูกนับเป็นองค์ประชุมในวาระดังกล่าว และคะแนนเสียงจะไม่ถูกนำมานับคะแนนในวาระนั้น ๆ อย่างไรก็ตาม การออกจากระบบประชุมในวาระใดวาระหนึ่งจะไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ถือหุ้น หรือผู้รับมอบฉันทะในการกลับเข้าร่วมประชุม และลงคะแนนเสียงในวาระต่อไปในระบบ
- ในวาระแต่งตั้งกรรมการจะให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
- ในการนับคะแนนเสียง บริษัทฯ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย แลงงดอกเสียง มาหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามแต่กรณี ทั้งนี้ เนื่องจากการลงคะแนนผ่านแอปพลิเคชันแบบออนไลน์ ดังนั้น จะไม่มีกรณีของบัตรเสีย เว้นแต่การลงคะแนนในใบมอบฉันทะที่ได้ส่งมาให้บริษัทฯ ล่วงหน้าในลักษณะดังต่อไปนี้ถือว่าเป็นบัตรเสีย
 - (1) การลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่า 1 ช่อง ยกเว้นกรณี Custodian
 - (2) การลงคะแนนที่มีการออกเสียงโดยแสดงเจตนาขัดกัน ยกเว้นกรณี Custodian
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม ผ่านแอปพลิเคชัน IR PLUS AGM ภายหลังจากวาระที่มีการลงมติเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะดังกล่าวจะมีสิทธิลงคะแนนเสียงได้เพียงในวาระถัดไป ที่ยังมีได้ปีระบบนับผลคะแนนเท่านั้น และเมื่อปีระบบนับผลคะแนนในแต่ละวาระแล้ว บริษัทฯ จะไม่สามารถกลับไปแก้ไขข้อมูลใด ๆ ในระบบได้อีก ทั้งนี้ เพื่อความโปร่งใสและเป็นธรรมาติของที่ประชุมจะถือตามคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน ยกเว้น
 - วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569 ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม โดยนับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน (ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 90) และ
 - วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยนับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน (ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 31)

วิธีการส่งคำถามหรือความคิดเห็น

- ก่อนลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ โดยกำหนดระยะเวลาในการส่งคำถามหรือถามคำถามไม่น้อยกว่า 1 นาทีในแต่ละวาระ

- การส่งคำถามหรือความคิดเห็นสามารถทำได้ 2 รูปแบบ
 - ส่งผ่านข้อความ สามารถกดปุ่มสัญลักษณ์  ตั้งภาพ เลือกวาระที่ต้องการสอบถามคำถาม และพิมพ์ข้อความที่ต้องการ จากนั้นกดปุ่ม SEND เพื่อส่งคำถาม
 - ส่งผ่านภาพและเสียง สามารถกดที่ปุ่มสัญลักษณ์  ตั้งภาพ จากนั้นพิมพ์คำถามและกดยืนยันเพื่อทำการรอคิว และรอการติดต่อจากเจ้าหน้าที่ เพื่อเตรียมการวิดีโอคอล ขอให้ผู้ถือหุ้นทำการเปิดกล้องและไมโครโฟน เมื่อได้รับสัญญาณให้ถามคำถาม ขอให้ผู้ถือหุ้นแจ้งชื่อนามสกุล และสถานะเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะก่อนถามคำถามทุกครั้ง เพื่อความครบถ้วนในการบันทึกรายงานการประชุม
- บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุมผ่านทางอีเมล corporate.s@noblehome.com หรือโทรสาร (66 2) 251-9977 รวมทั้งผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อนำมาตอบในที่ประชุม
- บริษัทฯ จะบันทึกคำถาม คำตอบ และชื่อ-นามสกุลของผู้ถามและผู้ตอบ ไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าประชุมได้รับทราบ
- บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการตัดภาพและเสียงของผู้ถือหุ้นที่ถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นไม่สุภาพหรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมายใด ๆ รวมถึงการละเมิดสิทธิของบุคคลอื่น หรือเป็นการรบกวนการประชุม หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น
- ในกรณีมีผู้ถือหุ้นต้องการถามคำถามด้วยภาพและเสียงเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นการรักษาระยะเวลาการประชุม ขอให้ผู้ถือหุ้นทำการสอบถามคำถามผ่านข้อความ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตอบคำถาม หรือนำคำถามของท่านไปตอบตอนท้ายประชุม

ตามที่บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นเห็นว่าสำคัญและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ เพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2568 ผ่านทาง Website ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุมเข้ามายังบริษัทฯ

ในวันนี้มีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 4 ราย รวมจำนวนหุ้น 193,501,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 14.1 ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ จำนวน 27 ราย รวมจำนวนหุ้น 528,384,468 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 38.6 รวมผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 31 ราย และนับจำนวนหุ้นได้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 721,885,968 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 1,369,413,691 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 52.7 ครบเป็นองค์ประชุมตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ

จากนั้นนางสาวพรรณิ ชัยกุล ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) ได้กล่าวเปิดการประชุม และได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้นกรรมการและผู้บริหารทุกท่านของบริษัทฯ จึงได้เข้าร่วมประชุมทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และไม่เกิดความล่าช้าของการแจ้งผลคะแนน จึงได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินรายการฯ เป็นผู้ประสานงานและดำเนินรายการและประกาศผลคะแนนในแต่ละวาระให้ที่ประชุมฯ ได้รับทราบ

ผู้ดำเนินรายการฯ ได้กล่าวแนะนำกรรมการ ผู้บริหารของบริษัทฯ ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และที่ปรึกษากฎหมายอิสระที่เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ประกอบด้วย



คณะกรรมการบริษัท

1. นางสาวพรรณณี ชัยกุล กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายธงชัย บุศราพันธ์ กรรมการ รองประธานกรรมการคนที่ 1 ประธานคณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
3. นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง กรรมการ รองประธานกรรมการคนที่ 2 กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
4. นายซัว ถึง อู กรรมการ
5. นายวิลเลียม เวิน เลา กรรมการอิสระ
6. รศ. ดร. ณัฐชานนท์ โกมลพุดมพิงศ์ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
7. ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการกำกับดูแลกิจการ
8. นายวรพจน์ จรรย์โกมล กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน และกรรมการกำกับดูแลกิจการ
9. นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และที่ปรึกษากิตติมศักดิ์อาวุโส
10. นายศิระ อุดล กรรมการ ประธานกรรมการความยั่งยืน กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจเซิร์ฟ
11. นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุมครบจำนวน 11 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

ผู้บริหารระดับสูง

1. นายธีรพล วรนิธิพงศ์ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ
2. นายอรัญ เสวตะทัต กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ
3. นางอรนุช อิติโกสิน กรรมการบริหาร กรรมการความยั่งยืน และประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ
4. นางสาวพัชรวรรณ เศรษฐีกุล กรรมการบริหาร กรรมการความยั่งยืน และประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร

ผู้สอบบัญชี

นายฤกษ์ชัย ชีวาลวงศ์ ผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2568 ช่วยตอบข้อซักถามหากผู้ถือหุ้นมีประเด็นซักถามเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัทฯ

ที่ปรึกษากฎหมายอิสระ

นายภูตanan อวยพรรุ่งรัตน์ ที่ปรึกษากฎหมายอิสระ ทำหน้าที่ดูแลให้การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างโปร่งใสถูกต้องตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ รวมถึงตรวจสอบการนับคะแนนเสียง

ประธานฯ ขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องต่าง ๆ โดยลำดับตามระเบียบวาระการประชุมตามที่ได้รับระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ท่านผู้ถือหุ้นล่วงหน้าแล้ว ดังนี้

วาระที่ 1 รัับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2568

ประธานฯ มอบหมายให้กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน ได้แก่ คุณธงชัย บุศราพันธ์ คุณศิริระ อุดล และคุณแพรงค์ พง คีน เหลียง เป็นผู้ชี้แจง

คุณธงชัย บุศราพันธ์ กล่าวสรุปภาพรวมของการดำเนินงานในปี 2568 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมยังคงไม่ขยายตัว เนื่องจากได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว รวมถึงสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงสามารถบรรลุเป้าหมายสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ จำนวนรวม 2,600 ล้านบาท โดยมีโครงการที่เปิดตัว ได้แก่ โครงการนิว เร็น แจ็งวัฒนะ และโครงการนิว โคสต์ คูคต สเตชัน
2. บริษัทฯ มียอดขาย (Pre-sale) จำนวนรวม 9,057 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 5,847 ล้านบาท และโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 3,209 ล้านบาท
3. บริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนรวม 7,820 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของจำนวน 4,755 ล้านบาท และเป็นยอดโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการร่วมทุนจำนวน 3,065 ล้านบาท
4. บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 7,591 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,686 ล้านบาท รายได้จากกาให้เช่าและบริการจำนวน 2,244 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 661 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 593 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 37
5. บริษัทฯ ได้รับการประเมินผลหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ในระดับ “AAA” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มพันธมิตรรายใหม่ ได้แก่ กลุ่ม STECON เข้ามาร่วมลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 50 ในโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 14,050 ล้านบาท ประกอบด้วยห้องชุดจำนวน 3,116 ยูนิต โดยปัจจุบันมียอดขาย (Pre-sale) แล้วมากกว่าร้อยละ 60 ทั้งนี้ กลุ่ม STECON ยังเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการดังกล่าวอีกด้วย

ต่อมา คุณศิริระ อุดล กล่าวรายงานถึงรายละเอียดของผลการดำเนินงานในปี 2568 ของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ พร้อมโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวม 17,650 ล้านบาท ซึ่งได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงปลายปีที่ผ่านมาจำนวน 3,370 ล้านบาท ประกอบด้วย
 - โครงการนิว อีโว อาร์รี่ เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ซอยอารีย์ 1
 - โครงการโนเบล ฟอรัม ทองหล่อ เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55
 - โครงการโนเบล ครีเอท เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม
 - โครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนราษฎร์บูรณะ

2. บริษัทฯ ปิดโครงการที่ประสบความสำเร็จจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ครบหมดทั้งโครงการจำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวม 7,600 ล้านบาท ประกอบด้วย
 - โครงการนิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด
 - โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนลำลูกกา
 - โครงการนิว โนเบิล รัชดา-ลาดพร้าว เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก
 - โครงการโนเบิล สเตท 39 เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 39
3. บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) จำนวนรวม 9,057 ล้านบาท โดยเป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 5,847 ล้านบาท และจากโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 3,209 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 3,418 ล้านบาท และจากโครงการที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 5,639 ล้านบาท ทั้งนี้ ยอดขายดังกล่าวมาจากลูกค้าในประเทศจำนวน 6,838 ล้านบาท และจากลูกค้าต่างชาติจำนวน 2,218 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดขายจากโครงการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของจำนวน 4,195 ล้านบาท และเป็นยอดขายจากโครงการร่วมทุนจำนวน 4,862 ล้านบาท โดยยอดขายโครงการ (Pre-sale) ในปี 2568 เป็นยอดขายหลักจาก 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 2) โครงการดิ เอ็มบาซีซี ไวร์เลส และ 3) โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9-เอกมัย
4. บริษัทฯ มียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวนรวม 7,820 ล้านบาท โดยเป็นยอดโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 4,989 ล้านบาท และโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 2,831 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของจำนวน 4,755 ล้านบาท และเป็นยอดโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการร่วมทุนจำนวน 3,065 ล้านบาท ทั้งนี้ ยอดโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวมาจากลูกค้าในประเทศจำนวน 6,931 ล้านบาท และจากลูกค้าต่างชาติจำนวน 889 ล้านบาท โดยการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 ส่วนหลักมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการนิว อีโว อาร์รี่ 2) โครงการนิว คอร์ คูคต สเตชั่น และ 3) โครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ
5. บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นปี 2568 จำนวนรวม 21,993 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 20,700 ล้านบาท และโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 1,293 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ จำนวน 2,980 ล้านบาท และเป็นโครงการร่วมทุน จำนวน 19,014 ล้านบาท โดยมีโครงการที่ทยอยส่งมอบได้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจำนวน 16,199 ล้านบาท และโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมส่งมอบจำนวน 5,794 ล้านบาท
6. บริษัทฯ มีสินค้าพร้อมขาย ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 36,559 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 23,964 ล้านบาท และโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 12,595 ล้านบาท โดยเป็นโครงการที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ จำนวน 14,947 ล้านบาท และเป็นโครงการร่วมทุน จำนวน 21,612 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 16,886 ล้านบาท และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจำนวนประมาณ 19,673 ล้านบาท
7. บริษัทฯ ได้รับการประเมินผลหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ในระดับ AAA ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

จากนั้นคุณศิริระ อุดล กล่าวเพิ่มเติมถึงเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับปี 2569 โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายยอดขายโครงการ (Pre-sale) มูลค่า 15,322 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบจำนวน 2,199 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 13,123 ล้านบาท และตั้งเป้าหมายยอดโอนกรรมสิทธิ์ 10,486 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบจำนวน 2,364 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 8,121 ล้านบาท และตั้งเป้าหมายเปิดโครงการใหม่จำนวน 4

โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 14,000 ล้านบาท โดยโครงการใหม่ที่จะเปิดขายจำนวน 4 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ จำนวน 2 โครงการ มูลค่าประมาณ 3,600 ล้านบาท ได้แก่ โครงการนิว วูด เวสต์เกต เป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 51 ยูนิต ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวในไตรมาส 2 และโครงการนิว สเตป บางนา เป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 179 ยูนิต ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวในไตรมาส 3 และโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 2 โครงการ มูลค่าประมาณ 10,300 ล้านบาท ได้แก่ โครงการโนเบิล เอ็มเมอรัลส์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 358 ยูนิต ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวในไตรมาส 3 และโครงการโนเบิล สนสำราญ หัวหิน เป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 118 ยูนิต ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวในไตรมาส 4

ต่อมา คุณแฟรงค์ ฟง คี๊น เหลียง รายงานผลการดำเนินงานส่วนของแต่ละตลาดต่างประเทศ การเติบโตของเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัวในปี 2569 หลังจากปีที่ผ่านมาที่มีการเร่งส่งออกสินค้าก่อนมาตรการภาษีจะมีผลบังคับใช้ ส่งผลให้ต้นทุนและอุปสรรคทางการค้าเพิ่มขึ้น กระทั่งกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในตลาดต่างประเทศ นอกจากนี้สถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางยังมีแนวโน้มยืดเยื้อ ส่งผลให้ต้นทุนพลังงานและอัตราเงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้น อันเป็นปัจจัยกดดันต่อการลงทุนและกำลังซื้อของนักลงทุนต่างชาติ รวมถึง ค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นแต่ระดับสูงสุดในรอบ 4 ปี จากราคาทองคำที่สูงขึ้น เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้ความสามารถในการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้านต่างชาติปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ มีการกระจายช่องทางการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายครอบคลุมมากกว่า 50 ประเทศ โดยในปี 2568 บริษัทฯ มียอดขายจากลูกค้าต่างประเทศรวม 35 ประเทศ คิดเป็นมูลค่าประมาณ 3,000 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งขยายฐานลูกค้าในต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในตลาดใหม่ที่มีศักยภาพในกลุ่มประเทศยุโรปและภูมิภาคที่ใช้ภาษาอังกฤษ ส่งผลให้ฐานลูกค้ากลุ่มประเทศอื่นมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้ากลุ่มประเทศอื่นแบ่งเป็นลูกค้าจากประเทศสิงคโปร์มีสัดส่วนสูงสุดที่ร้อยละ 19 รองลงมาคือสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกาในสัดส่วนเท่ากันที่ร้อยละ 9 ประเทศรัสเซียร้อยละ 5 และประเทศอินเดียร้อยละ 3

ทั้งนี้ ลูกค้าต่างประเทศมีแนวโน้มปรับเปลี่ยนพฤติกรรมไปสู่การซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมากขึ้น แทนการลงทุน ส่งผลให้ยอดขายของโครงการที่สร้างเสร็จแล้วปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่ไตรมาส 3 เป็นต้นมา และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องชัดเจนในไตรมาส 4 โดยสัดส่วนยอดขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนถึงความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่สูงขึ้น ขณะที่ความต้องการซื้อเพื่อลงทุนมีแนวโน้มชะลอตัว โดยมีปัจจัยกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลก สถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาค และการแข็งค่าของเงินบาท

คุณแฟรงค์ ฟง คี๊น เหลียง กล่าวต่อว่า บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาโครงการในปี 2569 โดยมุ่งปรับกลยุทธ์ผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดที่มีความผันผวน เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเหมาะสม บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลศักยภาพระดับพรีเมียม เพื่อตอบโจทย์ลูกค้าต่างชาติ เช่น โครงการโนเบิล เอ็มเมอรัลส์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีความต้องการสูงทั้งจากลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ และมีการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่ม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Buy-to-Let เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่ต้องการลงทุน โดยนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีระดับราคาที่เข้าถึงได้ง่าย พร้อมโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าและการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินค้าในระยะยาว รวมถึงการออกแบบที่รองรับการอยู่อาศัยอย่างมีคุณภาพและสอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้เช่าในปัจจุบัน

ต่อมาคุณธงชัย บุศราพันธ์ แกลงต่อที่ประชุมถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจที่ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่บริษัทฯ ได้รับการต่ออายุการรับรองฐานะเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ
2. ทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่บริษัทฯ ประกาศใช้เป็นนโยบายภาคบังคับของบริษัทฯ รวมถึงสื่อสารนโยบายดังกล่าวไปยังบริษัทย่อย บริษัทร่วม คู่ค้าและพันธมิตรของบริษัทฯ
3. จัดกิจกรรมการให้ความรู้ความเข้าใจ รวมถึงการประเมินผลเกี่ยวกับความเข้าใจในนโยบายและแนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้กับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ
4. จัดการสื่อสาร ประกาศนโยบายงดรับของขวัญ (No Gift Policy) เพื่อรณรงค์การงดรับของขวัญ หรือกาน้ำทุกประเภท ผ่านช่องทางต่าง ๆ อาทิ Email Facebook และ Website ของบริษัทฯ ไปยังคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทฯ
5. บริษัทฯ ได้ส่งอีเมลจดหมายเปิดผนึกเชิญชวนบริษัทคู่ค้า พันธมิตรทางการค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่าย โครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น ชักถามเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2568

นางสาวชนาธิป วิทยากุล อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจาก สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้ส่งคำถามล่วงหน้ามายังบริษัทฯ สอบถามถึงการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2568 ดังนี้

1. จากยอด Backlog ที่สูงถึง 21,993 ล้านบาท ในสถานะที่สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ บริษัทฯ มีมาตรการคัดกรองคุณภาพลูกค้าก่อนทำสัญญาอย่างไร เพื่อควบคุม Rejection Rate ไม่ให้กระทบต่อเป้าหมายการรับรู้รายได้ในปี 2569

คุณศิระ อุดล ชี้แจงว่า บริษัทฯ ได้ประสานงานกับสถาบันการเงินพันธมิตรอย่างใกล้ชิด เพื่อทำความเข้าใจนโยบายสินเชื่อที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงให้คำปรึกษากับลูกค้าให้สอดคล้องกับเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดสัดส่วนเงินดาวน์ในระดับที่เหมาะสม เพื่อช่วยลดภาระด้านสินเชื่อของลูกค้า เพิ่มโอกาสในการได้รับอนุมัติสินเชื่อ และคัดกรองลูกค้าที่มีความพร้อมทางการเงิน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามสถานะ Backlog และอัตราการโอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งประเมินความเสี่ยงของการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) เพื่อนำไปปรับแผนด้านการตลาดและการขาย โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถควบคุมอัตราการปฏิเสธสินเชื่อให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และลดผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ในปี 2569 ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการควบคุมอัตราการปฏิเสธสินเชื่ออย่างต่อเนื่อง โดยจากตัวอย่างโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 7 โครงการ บริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนลูกค้าในการเตรียมเอกสารและยื่นขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินมากกว่า 3,000 รายการ โดยมีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพียงร้อยละ 8 ของจำนวนคำขอทั้งหมด ซึ่งสะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ติดตามสถานะการชำระเงินงวดผ่อนดาวน์ของลูกค้าภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายอย่างต่อเนื่อง โดยจากข้อมูลโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการจำนวน 4 โครงการ พบว่ามีลูกค้าที่ผิดนัดชำระเงินดาวน์เกินกว่า 3 เดือนเพียงร้อยละ 0.1 จากจำนวนลูกค้าทั้งหมดกว่า 3,500 ราย ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่มีความเสี่ยงต่ำ

2. จากข้อมูล One Report รายงานอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้ของทรিসเรทติ้ง มีแนวโน้มเป็นลบต่อภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และภาระหนี้สินของบริษัท แม้ว่าบริษัทจะรักษากระแสเงินสดไว้โดยการจ่ายเงินปันผลเพื่อเพิ่มสภาพคล่องในปี 2569 นี้ บริษัทมีแนวทางอย่างไรในการบริหารจัดการภาระหนี้สิน และมีกลยุทธ์การบริหารโครงสร้างทางการเงินอย่างไรที่จะช่วยให้อันดับเครดิตของบริษัทกลับมาดีเสียภาพและสร้างความมั่นใจให้แก่นักลงทุนได้อีกครั้ง

คุณทิพวรรณ การณสถิตย์ชัย ชี้แจงว่า ตามรายงานการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้โดยบริษัททรিসเรทติ้ง จำกัด ซึ่งมีแนวโน้มเป็นลบต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นการประเมินจากผลกระทบภายหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหว อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางบริหารจัดการเพื่อรองรับสถานการณ์ดังกล่าว โดยเน้นความระมัดระวังในการขยายธุรกิจและการลงทุน การบริหารกระแสเงินสดและการก่อหนี้ ตลอดจนการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ และสร้างกำไรจากการขายอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ มีภาระหนี้รวมจำนวน 15,800 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิอยู่ที่ 2.05 เท่า ต่อมาในปี 2567 บริษัทฯ มีภาระหนี้รวมจำนวน 14,800 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิอยู่ที่ 2.15 เท่า และในปี 2568 บริษัทฯ มีภาระหนี้รวมจำนวน 12,900 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิอยู่ที่ 1.71 เท่า ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มการลดลงของภาระหนี้อย่างต่อเนื่อง และความสามารถในการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2.5 เท่า

นอกจากนี้ การจ่ายเงินปันผลในครั้งนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางในการบริหารสภาพคล่องและเสริมสร้างความแข็งแกร่งของกระแสเงินสด เพื่อรองรับการลงทุน ค่าใช้จ่าย ภาระการชำระหนี้ และความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจในปี 2569

ผู้ถือหุ้นที่ไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

1. ขอสอบถามแผนการโอนคอนโดมิเนียมในปีนี้ สามารถโอนได้ไตรมาสใดบ้าง และโครงการอะไรบ้าง

คุณธงชัย บุศราพันธ์ ชี้แจงว่า รูปแบบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2569 จะแตกต่างจากที่ผ่านมาตามปกติการจำหน่ายคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะโครงการประเภทอาคารสูง (High-Rise) จะเปิดขายล่วงหน้าก่อนการก่อสร้าง ส่งผลให้เกิดยอดขายตั้งแต่ระยะเริ่มต้น และลูกค้าทยอยชำระเงินดาวน์ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งทางบัญชีจะรับรู้เป็นยอดขายรอโอน และจะรับรู้รายได้เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

อย่างไรก็ดี ในปี 2569 บริษัทฯ มีโครงการขนาดใหญ่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวนหลายโครงการ อาทิเช่น โครงการเนปิล ฟอรัม ทองหล่อ โครงการนิว อีโวล्यूชัน โครงการเนปิล ศรีเอท และโครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราชบุรีบูรณะ โดยจากข้อมูลสินค้าพร้อมขาย ณ สิ้นปี 2568 มูลค่า 36,559 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 ปีข้างหน้า จำนวนประมาณ 19,673 ล้านบาท และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 16,886 ล้านบาท

ทั้งนี้ รูปแบบพฤติกรรมการค้าซื้อของลูกค้ามีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไป โดยลูกค้าไม่จำเป็นต้องผ่อนชำระเงินดาวน์ในระยะยาว และสามารถยื่นขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ทันทีเมื่อมีความพร้อม ส่งผลให้ระยะเวลาตั้งแต่การจองถึงการโอนกรรมสิทธิ์สั้นลง โดยบริษัทฯ ใช้เวลาประมาณ 1-2 เดือนในการรับรู้รายได้ เมื่อเทียบกับการขายโครงการระหว่างก่อสร้างที่ต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 2-3 ปี

ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มูลค่า 16,886 ล้านบาท ได้อย่างต่อเนื่องในทุกไตรมาสของปี 2569

2. ผลขาดทุนด้านเครดิต 130 ล้านบาทในปี 2568 เกิดจากโครงการใด และมีโอกาสได้รับชำระคืนหรือไม่

คุณทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย ชี้แจงว่า ผลขาดทุนด้านเครดิตจำนวน 130 ล้านบาท เป็นการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จากการที่บริษัทฯ รับจ้างดำเนินงานในลักษณะ Turnkey สำหรับโครงการร่วมทุน โดยเงื่อนไขการรับรู้รายได้ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ความสำเร็จของงานก่อสร้าง และความคืบหน้าด้านการขายที่ถึงเกณฑ์สามารถเรียกเก็บเงินได้

ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัทฯ จะได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนงาน แต่กระบวนการขายเกิดความล่าช้า ส่งผลให้การรับรู้รายได้ล่าช้าตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีสิทธิ์ได้รับชำระเงินดังกล่าว เพียงแต่มีระยะเวลาการรับชำระที่ล่าช้ากว่าที่ประมาณการไว้ บริษัทฯ จึงได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตในรูปของการคิดลดมูลค่าเงินตามระยะเวลา (Time Value of Money) โดยรายการดังกล่าวเกิดขึ้นจากโครงการโนเบิล ครีเอท และโครงการโนเบิล เคิร์ฟ

3. ปีนี้บริษัทฯ มีแผนออกหุ้นกู้เท่าไร และกำหนดชำระคืนเท่าไร

คุณทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย ชี้แจงว่า ในปี 2569 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนรวมทั้งสิ้น 3 รุ่น ได้แก่ 1) หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน จำนวน 2,500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการชำระคืนเรียบร้อยแล้ว 2) หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในไตรมาส 3 จำนวน 1,000 ล้านบาท และ 3) หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในไตรมาส 4 จำนวน 800 ล้านบาท

สำหรับแผนการออกหุ้นกู้ในปี 2569 บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้รุ่นที่ 1 แล้วในไตรมาส 1 จำนวน 1,300 ล้านบาท และมีแผนจะออกหุ้นกู้อีก 2 รุ่น เพื่อรองรับการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในไตรมาส 3 และไตรมาส 4 จำนวน 1,000 ล้านบาท และ 800 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าเนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ดังนั้นจึงไม่มีการลงคะแนนเสียง ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2568

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองเพิ่มขึ้นจำนวน 2 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 120,004 หุ้น รวมผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 33 ราย และนับจำนวนหุ้นได้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 722,005,972 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 52.7 จากจำนวนหุ้นทั้งหมด

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ประธานฯ มอบหมายให้คุณทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย เป็นผู้ชี้แจง

คุณทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย แถลงต่อที่ประชุมว่า ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 7,591 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของการโอนกรรมสิทธิ์ตามภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและบริการลดลงตามความคืบหน้าของงานบริหารและก่อสร้างโครงการร่วมทุนที่ทยอยแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มโครงการकुศต

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 1,376 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยแบ่งเป็นกำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ 1,253 ล้านบาท และกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 123 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามการลดลงของรายได้รวมของบริษัทฯ โดยเป็นอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 26.7 และอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับร้อยละ 5.5

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 1,616 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 516 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 1,100 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายลดลง จากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่ลดลง

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 442 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 593 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ซึ่งเกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 ภายใต้บริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด ให้แก่ บริษัท สเตคเอ็กซ์ เวเนเจอร์ส จำกัด ในไตรมาส 3 ปี 2568 รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคลและต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

สำหรับงบแสดงฐานะทางการเงิน บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 24,116 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ตามความคืบหน้าของการก่อสร้างและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแล้วเสร็จในปี 2568 รวมถึงการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 และลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมมีดังนี้

- สินค้าคงเหลือจำนวน 3,278 ล้านบาท
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,183 ล้านบาท
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้าจำนวน 3,553 ล้านบาท

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,376 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการหนี้สินทางการเงินลดลง เนื่องจากบริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อันเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ การจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวม มีดังนี้

- หนี้กู้ยืมจำนวน 8,871 ล้านบาท
- เงินกู้จากสถาบันทางการเงินจำนวน 4,086 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดขายในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหนี้กู้ยืมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2569 จำนวน 4,308 ล้านบาท ปี 2570 จำนวน 2,294 ล้านบาท และปี 2571 จำนวน 2,311 ล้านบาท

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 6,740 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2568

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.71 เท่า ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 2.15 เท่า จากสิ้นปี 2567 เนื่องจากหนี้สินทางการเงินที่ลดลง รวมถึงกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงาน

ปี 2568 ซึ่งบริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน คือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเกี่ยวกับงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

นายชัยสิทธิ์ อร่ามมงคลวิชัย ผู้ถือหุ้น สอบถามถึงประเด็นการตรวจสอบงบการเงินที่สำคัญ (Key Audit Matter) ผู้สอบบัญชีมีมติตรวจสอบประเด็นอะไรบ้าง และมีวิธีการดำเนินการอย่างไร

นายกฤษณ์ ชัชวาลวงศ์ ชี้แจงว่า ในการตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2568 ผู้สอบบัญชีได้ให้ความสำคัญต่อรายการสินค้าคงเหลือ เนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญในงบการเงิน ทั้งนี้ ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อสำหรับสินค้าที่เคลื่อนไหวช้า รวมถึงการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับจากสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการที่ต้องอาศัยการประมาณการจากดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ในการนี้ ผู้สอบบัญชีได้ดำเนินการตรวจสอบโดยการสังเกตการณ์และเข้าตรวจเยี่ยมโครงการ เพื่อประเมินสภาพของสินค้าคงเหลือ รวมถึงพิจารณาข้อมูลการขายทั้งในอดีตและภายหลังวันสิ้นงวดบัญชี เพื่อประเมินความเคลื่อนไหวของสินค้า นอกจากนี้ ยังได้ทำความเข้าใจและสอบถามฝ่ายบริหารเกี่ยวกับแผนการตลาดในการระบายสินค้าคงเหลือในอนาคต ตลอดจนแหล่งข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชียังได้เปรียบเทียบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากสินค้าคงเหลือที่ฝ่ายบริหารประมาณการไว้กับข้อมูลสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น ราคาจำหน่ายตามรายการราคา (Price List) และต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการทำให้สินค้าพร้อมจำหน่าย

จากการตรวจสอบดังกล่าว ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าสินค้าคงเหลือของฝ่ายบริหารมีความเหมาะสม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาและลงคะแนนเสียงอนุมัติงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี ตามที่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณา ซึ่งการลงมติต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	722,005,972	เสียง คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568 และการจัดสรรกำไรสุทธิ เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย

ประธานฯ มอบหมายให้คุณทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย เป็นผู้ชี้แจง

คุณทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย แถลงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมในแต่ละปีหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ อนึ่งหากมีความจำเป็นการจ่ายเงินปันผลอาจมีอัตราน้อยกว่าที่กำหนดข้างต้น หรืออาจงดเว้นการจ่ายเงินปันผลได้ ขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด ภาวะการลงทุน การขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ตามปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม 593 ล้านบาท โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานะธุรกิจสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญความท้าทาย ภายใต้แรงกดดันจากทั้งปัจจัยเศรษฐกิจภายในประเทศ และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงสถานะแวดล้อมทางธุรกิจในปัจจุบัน ภาวะการลงทุน การขยายธุรกิจ รวมถึงความต้องการกระแสเงินสดของบริษัทฯ ในอนาคต บริษัทฯ เห็นสมควรเก็บรักษาเงินสดไว้เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานและรักษาสภาพคล่องให้อยู่ในระดับที่เพียงพอเพื่อรองรับการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและรับมือกับความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568

ทั้งนี้ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ และนัยตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบเสนอให้จัดสรรกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568 เป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 24,117,481 บาท รวมเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทั้งสิ้น 195,294,172 บาท

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเกี่ยวกับการงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 และการจัดสรรเงินกำไรสุทธิเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาและลงคะแนนเสียงอนุมัติให้บริษัทฯ งดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568 และจัดสรรกำไรสุทธิเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 24,117,481 บาท ตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณา ซึ่งการลงมติต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ งดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568 และจัดสรรกำไรสุทธิเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 24,117,481 บาท ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	721,885,972	เสียง คิดเป็นร้อยละ	99.9834
ไม่เห็นด้วย	120,000	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0166
งดออกเสียง	0	เสียง	

วาระที่ 4 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2569

ประธานฯ มอบหมายให้รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมลพุดพิงศ์ เป็นผู้ชี้แจง

รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมลพุดพิงศ์ แถลงต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และนัยตามมาตรา 120 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายกฤษณ์ ชัชวาลวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5016 นางสาวนภุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266 และนางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470 ในนาม บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัทฯ โดยผู้สอบบัญชีตามรายนามดังกล่าวทุกท่านมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีคุณสมบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ. 75/2561 (ฉบับที่ 14) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกำหนดให้บริษัทจดทะเบียนมีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทาน หรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัทมาแล้ว 7 รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ บริษัทจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชีดังนี้

นายกฤษณ์ ชัชวาลวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5016

เป็นผู้สอบบัญชีลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ จำนวนรวม 5 ปี ตั้งแต่ปี 2559 - 2562 และ 2568

นางสาวนภุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266

ไม่เคยเป็นผู้สอบบัญชีลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ

นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

ไม่เคยเป็นผู้สอบบัญชีลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีตามรายนามดังกล่าวทุกท่านมีความเป็นอิสระ ไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ/บริษัทย่อย/ผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติค่าสอบบัญชีสำหรับบริษัทฯ ประจำปี 2569 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,140,000 บาท ในอัตราเดิมเท่ากับปี 2568 ทั้งนี้ไม่รวมค่าบริการอื่น ๆ (Non-audit fee)

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าสอบบัญชีสำหรับบริษัทฯ ประจำปี 2569

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาและลงคะแนนเสียงแต่งตั้งนายกฤษณ์ ชัชวาลวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5016 นางสาวนภุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266 และนางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470 ในนามบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2569 พร้อมทั้งกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับบริษัทฯ ประจำปี 2569 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,140,000 บาท ไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) ตามที่เสนอต่อที่ประชุม ซึ่งการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติแต่งตั้งนายกฤษฎ์ ชัชวาลวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5016 นางสาวนภุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266 และนางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470 ในนาม บริษัท ไพร์ซอเวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท ไพร์ซอเวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท ไพร์ซอเวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด แทนได้ พร้อมทั้งกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับบริษัทฯ ประจำปี 2569 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,140,000 บาท ไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	721,675,972	เสียง คิดเป็นร้อยละ	99.9543
ไม่เห็นด้วย	330,000	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0457
งดออกเสียง	0	เสียง	

วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งอย่างน้อย 1 ใน 3 เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 และในครั้งนีกรรมการที่ต้องออกตามวาระ มีจำนวน 4 ท่าน ได้แก่ นายธงชัย บุศราพันธ์ ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา นายวรพจน์ จรรย์โกมล และนายศิระ อุดล

อนึ่ง บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ และช่องทางการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2568 อย่างไรก็ตาม ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอชื่อบุคคลใดเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการเข้ามายังบริษัทฯ

สำหรับการแต่งตั้งกรรมการในครั้ง นี้ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการ 4 ท่าน ได้แก่ นายธงชัย บุศราพันธ์ ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา นายวรพจน์ จรรย์โกมล และนายศิระ อุดล ผ่านกระบวนการกลั่นกรอง และพิจารณาอย่างรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งผ่านการพิจารณาตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนด และมีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติมหาชน พ.ศ. 2535 มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถที่จะช่วยพัฒนาบริษัทฯ ได้ ประกอบกับกรรมการที่ออกตามวาระทั้ง 4 ท่านมีรายชื่ออยู่ในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ 4 ท่าน ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการชุดย่อยตามเดิมอีกวาระหนึ่ง สำหรับประวัติและข้อมูลของกรรมการทั้ง 4 ท่านได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาและลงคะแนนเสียงอนุมัติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระตามที่กล่าวข้างต้น โดยลงคะแนนเสียง

แต่งตั้งเป็นรายบุคคลตามหลักเกณฑ์การลงคะแนนเสียงที่ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ซึ่งการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระจำนวน 4 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ อีกวาระหนึ่ง ดังนี้

1. นายธงชัย บุศราพันธ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการ รองประธานกรรมการคนที่ 1 และประธานกรรมการบริหาร
2. ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการกำกับดูแลกิจการ
3. นายวรพจน์ จรรย์โกมล ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการกำกับดูแลกิจการ
4. นายศิระ อุดล ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการความยั่งยืน กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบริหาร

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการแต่ละท่านด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนนดังนี้

รายนามกรรมการ	เห็นด้วย (ร้อยละ)	ไม่เห็นด้วย (ร้อยละ)	งดออกเสียง
1. นายธงชัย บุศราพันธ์	722,005,972 (100.0000)	0 (0.0000)	0
2. ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	722,005,972 (100.0000)	0 (0.0000)	0
3. นายวรพจน์ จรรย์โกมล	722,005,972 (100.0000)	0 (0.0000)	0
4. นายศิระ อุดล	721,675,972 (99.9543)	330,000 (0.0457)	0

วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569

ประธานฯ แกลงต่อที่ประชุมว่า โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569 อย่างรอบคอบตามหลักเกณฑ์ โดยพิจารณาเปรียบเทียบอ้างอิงจากประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรมเดียวกัน หน้าที่ความรับผิดชอบ ผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะกรรมการขยายตัวของธุรกิจ และความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ เพื่อให้สามารถแข่งขัน และเกิดแรงจูงใจในการปฏิบัติงาน จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณามติค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569 ซึ่งเป็นอัตราเดิมเท่ากับค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนประจำปี

- ค่าตอบแทนประจำปีของประธานกรรมการจำนวน 220,000 บาทต่อปี และกรรมการจำนวน 200,000 บาท ต่อคนต่อปี
- ค่าตอบแทนประจำปีของประธานกรรมการตรวจสอบจำนวน 1,000,000 บาทต่อปี และกรรมการตรวจสอบจำนวน 900,000 บาท ต่อคนต่อปี

ค่าเบี้ยประชุม

- ค่าเบี้ยประชุมของประธานกรรมการ และประธานกรรมการชุดย่อยทุกคณะจำนวน 30,000 บาทต่อครั้ง
- ค่าเบี้ยประชุมของกรรมการชาวไทย และกรรมการชุดย่อยทุกคณะจำนวน 25,000 บาท ต่อคนต่อครั้ง
- ค่าเบี้ยประชุมของกรรมการชาวต่างชาติจำนวน 55,000 บาท ต่อคนต่อครั้ง สำหรับกรณีเดินทางมาประชุมด้วยตนเอง แต่หากเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์จะได้รับค่าเบี้ยประชุมจำนวน 25,000 บาท ต่อคนต่อครั้ง

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบค่าตอบแทนรายปี ไม่มีผลประโยชน์อื่นใด นอกเหนือจากที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเกี่ยวกับค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาและลงคะแนนเสียงอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569 ซึ่งการลงมติต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม โดยนับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนนดังนี้

ค่าตอบแทนรายปี

คณะกรรมการบริษัท		
ประธานกรรมการ	220,000	บาท/ปี
กรรมการ	200,000	บาท/คน/ปี
คณะกรรมการตรวจสอบ		
ประธาน	1,000,000	บาท/ปี
กรรมการ	900,000	บาท/คน/ปี

ค่าเบี้ยประชุม

คณะกรรมการบริษัท		
ประธานกรรมการ	30,000	บาท/ครั้ง
กรรมการชาวไทย	25,000	บาท/คน/ครั้ง
กรรมการชาวต่างชาติ*	55,000	บาท/คน/ครั้ง
คณะกรรมการตรวจสอบ		
ประธาน	30,000	บาท/ครั้ง
กรรมการ	25,000	บาท/คน/ครั้ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน		
ประธาน	30,000	บาท/ครั้ง
กรรมการ	25,000	บาท/คน/ครั้ง
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		
ประธาน	30,000	บาท/ครั้ง
กรรมการ	25,000	บาท/คน/ครั้ง
คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ		
ประธาน	30,000	บาท/ครั้ง
กรรมการ	25,000	บาท/คน/ครั้ง
สิทธิประโยชน์อื่น	ไม่มี	

(*หมายเหตุ กรณีที่กรรมการชาวต่างชาติเดินทางมาประชุมด้วยตนเองจะได้รับค่าเบี้ยประชุม 55,000 บาท/คน/ครั้ง แต่ถ้าวร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์จะได้รับค่าเบี้ยประชุม 25,000 บาท/คน/ครั้ง)

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม โดยนับผู้ทิ้งออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	722,005,972	เสียง คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0000

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ

ประธานฯ มอบหมายให้คุณศิระ อุดล เป็นผู้ชี้แจง

คุณศิระ อุดล แถลงต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และมีประสิทธิภาพ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 33 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อบังคับเดิม	ข้อบังคับใหม่
<p>“ข้อ 33. จำนวนหรือชื่อกรรมการที่จะลงลายมือชื่อเป็นสำคัญผูกพันบริษัทได้นั้น ให้กรรมการ 2 คน ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญบริษัท</p> <p>คณะกรรมการมีอำนาจพิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทได้”</p>	<p>“ข้อ 33. จำนวนหรือชื่อกรรมการที่จะลงลายมือชื่อเป็นสำคัญผูกพันบริษัทได้นั้น ให้กรรมการ 2 คน ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญบริษัท เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>ให้กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อเป็นสำคัญและประทับตราสำคัญบริษัท</p> <p>(1) ลงนามในการเข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาคารชุด</p> <p>(2) ลงนามในการเข้าร่วมประชุมใหญ่สมาชิกหมู่บ้านจัดสรร</p> <p>คณะกรรมการมีอำนาจพิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทได้”</p>

รวมทั้งมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ และให้มีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติม ถ้อยคำในข้อบังคับของบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของนายทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อให้เป็นไปตามที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยที่ไม่กระทบต่อสาระสำคัญของการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับตามที่ได้รับอนุมัติ

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเกี่ยวกับการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 33 ตามที่คุณศิริระได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาและลงคะแนนเสียงอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 33 ซึ่งการลงมติต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยนับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 33 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยนับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	722,005,972	เสียง คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0000

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขอำนาจกรรมการ

ประธานฯ มอบหมายให้คุณศิริระ อุดล เป็นผู้ชี้แจง

คุณศิริระ อุดล แถลงต่อที่ประชุมว่าตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ในวาระที่ 7 ข้างต้น จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแก้ไขอำนาจกรรมการ เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อำนาจกรรมการเดิม	อำนาจกรรมการใหม่
“ชื่อและจำนวนกรรมการ ซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ กลุ่ม ก ได้แก่ นายธงชัย บุศราพันธ์ และ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง กลุ่ม ข ได้แก่ นายศิริระ อุดล และ นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย กรรมการกลุ่ม ก ลงลายมือชื่อร่วมกัน หรือ กรรมการคนใดคนหนึ่งในกลุ่ม ก และ กรรมการคนใดคนหนึ่งในกลุ่ม ข ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท”	“ชื่อและจำนวนกรรมการ ซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ กลุ่ม ก ได้แก่ นายธงชัย บุศราพันธ์ และ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง กลุ่ม ข ได้แก่ นายศิริระ อุดล และ นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย กรรมการกลุ่ม ก ลงลายมือชื่อร่วมกัน หรือ กรรมการคนใดคนหนึ่งในกลุ่ม ก และ กรรมการคนใดคนหนึ่งในกลุ่ม ข ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้กรรมการคนใดคนหนึ่งในกลุ่ม ก หรือกรรมการคนใดคนหนึ่งในกลุ่ม ข ลงลายมือชื่อเป็นสำคัญและประทับตราสำคัญของบริษัท (1) ลงนามในการเข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอาคารชุด (2) ลงนามในการเข้าร่วมประชุมใหญ่สมาชิกหมู่บ้านจัดสรร”

รวมทั้งมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียนแก้ไขอำนาจกรรมการ และให้มีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติม ถ้อยคำในหนังสือรับรองบริษัท และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของนายทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อให้เป็นไปตามที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยที่ไม่กระทบต่อสาระสำคัญของการแก้ไขอำนาจกรรมการตามที่ได้รับอนุมัติ

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเกี่ยวกับการแก้ไขอำนาจกรรมการ ตามที่ผู้ถือหุ้นได้เสนอในที่ประชุมพิจารณา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้แล้ว ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาและลงคะแนนเสียงอนุมัติการแก้ไขอำนาจกรรมการ ซึ่งการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการแก้ไขอำนาจกรรมการ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	722,005,972	เสียง คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	

วาระที่ 9 เรื่องอื่น ๆ

เนื่องจากไม่มีวาระอื่นใดเสนอในที่ประชุมแล้ว ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติม

ผู้ถือหุ้นที่ไม่ประสงค์ออกนาม สอบถามเพิ่มเติมดังนี้

1. ขอสอบถามสภาวะการแข่งขันและภาพรวมของอุตสาหกรรม Demand และ Supply ในรอบ 4 เดือนที่ผ่านมา

คุณธงชัย บุศราพันธ์ ชี้แจงว่า ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ควรพิจารณาแยกเป็น 2 ช่วง ได้แก่ ช่วง 3 เดือนก่อนหน้า และช่วง 1 เดือนล่าสุด โดยในช่วงแรก ตลาดมีสัญญาณขึ้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป สะท้อนจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวลดลง รวมถึงการฟื้นตัวจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ขณะที่สถาบันการเงินยังคงมีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ และผู้ประกอบการมีการควบคุมการเปิดตัวโครงการใหม่ ส่งผลให้อุปทาน (Supply) ในตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่อุปสงค์ (Demand) เริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะจากลูกค้าต่างชาติ

อย่างไรก็ดี ในช่วงระยะเวลาประมาณ 2 เดือนที่ผ่านมา ได้เกิดสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในด้านแรงกดดันต่ออัตราเงินเฟ้อและแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังอยู่ในวงจำกัด โดยตลาดทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศยังคงมีเสถียรภาพ และมีระดับการลงทุนอยู่ในเกณฑ์ที่ดี



ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยการกระจายเงินปันผลในครั้งนี้ แม้บริษัทฯ จะยังคงมีกำไร สะท้อนถึงแนวทางการบริหารจัดการที่เน้นความมั่นคงทางการเงิน และการควบคุมระดับหนี้สินอย่างรอบคอบ

นอกจากนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในปัจจุบันมีความแตกต่างจากช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ มีสินค้าพร้อมขายมูลค่า 16,886 ล้านบาท ขณะที่มีการระงับที่เกี่ยวข้อเพียงประมาณ 4,000 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีส่วนต่างของสินทรัพย์ในระดับประมาณ 12,000 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับการบริหารสภาพคล่องได้ แม้ในกรณีที่ต้องมีการปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อเร่งการขาย

สำหรับภาระหนี้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2569 บริษัทฯ ได้ผ่านช่วงที่มีภาระสูงสุด โดยได้ชำระคืนหนี้จำนวน 2,500 ล้านบาทแล้ว และคงเหลือหนี้กู้ยืมอีก 2 รุ่นที่จะครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 1,000 ล้านบาท และ 800 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นภาระที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้งในปีถัดไปภาระดังกล่าวจะอยู่ในระดับประมาณ 2,000 ล้านบาท

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ยังคงมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงภายใต้แนวทางการบริหารแบบระมัดระวัง (Conservative) และมีความพร้อมในการรองรับโอกาสในการเติบโตในอนาคต

2. บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์จากปี 2568 อย่างไร เพื่อที่จะบรรลุเป้าหมายยอดขาย 15,322 ล้านบาท ในปี 2569 เติบโตจากปีก่อนถึง 70%

คุณศิริระ อุดล ชี้แจงว่า ในปี 2569 บริษัทฯ มีสินค้าพร้อมขายมูลค่า 16,886 ล้านบาท ซึ่งเป็นสินค้าที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันที และมีต้นทุนที่กำหนดแน่นอน ทำให้สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งสินค้าพร้อมขายของบริษัทฯ มีการกระจายตัวของกลุ่มลูกค้าอย่างเหมาะสม และสามารถปรับสัดส่วนให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลาได้อย่างยืดหยุ่น

นอกจากนี้ บริษัทฯ มี Backlog จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (Completed Projects) มูลค่า 5,794 ล้านบาท ซึ่งสามารถทยอยรับรู้เป็นรายได้ได้ในระยะสั้น ขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือสามารถสร้างได้จากการจำหน่ายสินค้าคงเหลือ

สำหรับแผนการดำเนินงานในปี 2569 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ เพื่อสร้างยอดขาย (Pre-sale) และสะสมเป็น Backlog สำหรับการรับรู้รายได้ในอนาคต โดยประกอบด้วยโครงการแนวราบ 2 โครงการ เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ ซึ่งหนึ่งในนั้นเป็นโครงการภายใต้แบรนด์ Noble ในทำเลใจกลางเมืองระดับพรีเมียม เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดที่มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัว โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศที่หันมาสนใจโครงการในทำเลศูนย์กลางเมืองมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมในรูปแบบที่อยู่อาศัยตากอากาศในทำเลหัวหิน ซึ่งถือเป็นการขยายไปสู่กลุ่มผลิตภัณฑ์ใหม่ของบริษัทฯ โดยมีแผนเปิดตัวในไตรมาส 4 ของปี 2569 เพื่อรองรับความต้องการของทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ

ในด้านกลยุทธ์การขาย บริษัทฯ ได้นำรูปแบบการขายแบบ Buy-to-Let มาใช้ เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการตัดสินใจของลูกค้าและนักลงทุน โดยช่วยลดภาระเงินลงทุนเริ่มต้น และเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุน ทั้งตลาดในประเทศและต่างประเทศ

สำหรับตลาดการเช่า บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินโครงการนำร่องตั้งแต่ช่วงปลายปี 2568 เพื่อศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า โดยมีการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดและส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้สามารถปิดการขายได้จำนวน 450 ยูนิต ซึ่งสะท้อนถึงการตอบรับที่ดีของตลาด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนต่อยอดโดยนำสินทรัพย์ดังกล่าวไปพัฒนาเป็นผลิตภัณฑ์สำหรับนักลงทุน เช่น การขายพร้อมผู้เช่า (Tenanted Units) หรือการรับประกันผลตอบแทน (Yield Guarantee) เพื่อเพิ่มความน่าสนใจในการลงทุน

สุดท้ายนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งขยายฐานลูกค้าต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยนอกจากตลาดหลักในภูมิภาคเอเชีย ได้แก่ จีน ไต้หวัน และเมียนมา บริษัทฯ เริ่มเห็นการเติบโตของตลาดใหม่ที่ได้เริ่มพัฒนาในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งช่วยกระจายความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสในการเติบโตในระยะยาว รวมถึงช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของตลาดในประเทศ

เมื่อผู้ถือหุ้นไม่มีคำถามใดเพิ่มเติม ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมและกล่าวปิดประชุม เวลา 15.13 น.



ประธานที่ประชุม

(นางสาวพรณี ชัยกุล)