

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 53
ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)
ถ่ายทอด ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 10 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา
เลขที่ 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2568

เริ่มประชุมเวลา 14.00 น.

นายชยุตม์ กาญจนพาสน์ ประธานกรรมการ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) นางปณรต์มี อธิรัตนเชาวกุล เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เป็นเลขานุการในที่ประชุม (“เลขานุการฯ”) เลขานุการฯ แถลงต่อที่ประชุมว่า ในขณะนี้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 22 ราย ถือหุ้นรวมกันจำนวน 4,685,816,581 หุ้น และโดยการรับมอบฉันทะจำนวน 23 ราย ถือหุ้นรวมกันจำนวน 2,129,525,161 หุ้น รวมผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้นเป็นจำนวน 45 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นจำนวน 6,815,341,742 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.2755 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทจำนวน 17,352,625,154 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุม

เลขานุการฯ กล่าวแนะนำกรรมการบริษัทซึ่งมาเข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน (คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด) ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทที่เข้าร่วมประชุมดังนี้

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. นายชยุตม์ กาญจนพาสน์ | ประธานกรรมการ และ
ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 2. นายชยุตม์ กาญจนพาสน์ | กรรมการบริหาร รองประธานกรรมการ ประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และ
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 3. นายบุรินทร์ วงศ์สงวน | กรรมการ |
| 4. นายประสาน ฮกขุน | กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายศุภวัฒน์ สายเชื้อ | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ
กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 6. นายศิริวัฒน์ ลิขิตนุรักษ์ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายปัญญา บุญญาภิวัฒน์ | กรรมการอิสระ |

8. นายจักรพันธ์ พนมอุปถัมภ์	กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และ ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
9. นางสาวกุลวดี จินตวร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการ
10. นายจำรัส หงไพศาล	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
11. นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักย์	ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด
12. นางสาวกรณิการ์ วิภาณรัตน์	ผู้สอบบัญชี บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
13. นางสาวบงกชรัฐ สรรวมศิริ	ผู้สอบบัญชี บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
14. บริษัท อินเทอร์เน็ตเทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ดำเนินการจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และ ทำการตรวจสอบการลงทะเบียนของผู้ถือหุ้นและตรวจ นับคะแนนเสียง

จากนั้น เลขานุการฯ ชี้แจงถึงวิธีการออกเสียงลงคะแนน สรุปได้ดังนี้

การออกเสียงลงคะแนนให้หุ้น 1 หุ้นเป็น 1 เสียง การประชุมจะพิจารณาเรียงตามลำดับระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยจะนำเสนอข้อมูลในแต่ละวาระและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามก่อนการลงมติ

ในการนับคะแนน บริษัทจะใช้วิธีการหักคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุม และ/หรือออกเสียงลงคะแนน และส่วนที่เหลือถือว่าเป็นคะแนนเสียงเห็นด้วย

ในการออกเสียงลงคะแนน เลขานุการฯ จะขอให้ผู้ถือหุ้นทำการเลือกวาระที่ต้องการ จากนั้น ระบบจะแสดงปุ่มการออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

1. ปุ่ม “เห็นด้วย (Approve)”
2. ปุ่ม “ไม่เห็นด้วย (Disapprove)”
3. ปุ่ม “งดออกเสียง (Abstain)”

โดยผู้ถือหุ้นสามารถเลือกลงคะแนนเสียงได้ตามความประสงค์ หากต้องการยกเลิกการลงคะแนนเสียงล่าสุดให้ทำการกด ปุ่ม “ยกเลิกการลงคะแนน (Cancel vote)” ทั้งนี้ เลขานุการฯ จะเป็นผู้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผลคะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ โดยในแต่ละวาระจะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าร่วมประชุมล่าสุดในวาระนั้นๆ หากผู้ถือหุ้นออกจากการประชุมระหว่างการประชุม ระบบจะหักคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นออกจากการประชุมในวาระที่ยังไม่ถูกดำเนินการ

มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้จะประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ วาระที่ 1 วาระที่ 3 วาระที่ 4 และวาระที่ 7 จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน วาระที่ 2 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงมติ วาระที่ 5 เรื่องพิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการซึ่งออกจากตำแหน่งตามวาระ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับข้อ 16 ของบริษัท วาระที่ 6 เรื่องอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม สำหรับวาระที่ 8 เป็นวาระการพิจารณาเรื่องอื่นๆ ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่มีคำถามสามารถสอบถามได้ในวาระนี้

นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามระหว่างการประชุม ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามผ่าน 2 ช่องทาง คือ (1) ส่งคำถามพร้อมระบุชื่อและนามสกุลและสถานะว่าเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะผ่านระบบ (Q&A) และ (2) สอบถามผ่านภาพและเสียง (VDO Conference) โดยขอให้แจ้งชื่อและนามสกุล และสถานะว่าเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ บริษัทได้มีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์ด้วย

จากนั้น ประธานฯ มอบหมายให้เลขานุการฯ ดำเนินการประชุมและเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 52 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567

เลขานุการฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 52 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี และได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวในเว็บไซต์ของบริษัทด้วย

เลขานุการฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมได้สอบถามและให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

เลขานุการฯ ขอให้ที่ประชุมรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 52 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 52 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567 ตามที่เสนอทุกประการ (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยจำนวน 6,965,416,399 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) ไม่เห็นด้วยจำนวน 0 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 0 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) งดออกเสียงจำนวน 0 เสียง)

วาระที่ 2 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

เลขานุการฯ ขอให้ประธานฯ สรุปผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ให้ที่ประชุมทราบ

ประธานฯ รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทต่อที่ประชุมว่า โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเข้าเมืองทองธานี ซึ่งเป็นการลงทุนเพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (“อิมแพ็ค”) จำนวน 2 สถานี ได้แก่ สถานีอิมแพ็ค เมืองทองธานี (MT-01) และสถานีทะเลสาบเมืองทองธานี (MT-02) ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วและเปิดให้บริการแล้ว โดยมีมูลค่าการลงทุนจำนวนประมาณ 1,250 ล้านบาท โดยการชำระเงินงวดสุดท้ายจำนวนประมาณ 300 ล้านบาท จะถึงกำหนดชำระในเดือนสิงหาคมนี้ นอกจากนี้ ยังมี Sky Entrance เชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้า สถานีอิมแพ็คเมืองทองธานี (MT01) กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ซึ่งใกล้กับอิมแพ็ค อารีน่า อีกด้วย สำหรับสถานีทะเลสาบเมืองทองธานี (MT-02) ซึ่งติดกับที่ดินรอบทะเลสาบเมืองทองธานี ใกล้กับอิมแพ็ค ธันเดอร์โดม เมืองทองธานี สนามฟุตบอลเมืองทอง ยูไนเต็ด และอิมแพ็คฟอรัม โดยมี Skywalk ทำให้การเดินทางไปยังอิมแพ็ค อารีน่า โรงแรมในเครือของบริษัท เช่น โรงแรมโนโวเทล (Novotel) และโรงแรมไอบิส (Ibis) หรือ Cosmo Walk กับ Cosmo Bazaar มีความสะดวกสบายยิ่งขึ้น โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ที่ดินที่บริษัทมีกรรมสิทธิ์บริเวณเมืองทองธานี และเพิ่มโอกาสในการพัฒนาในอนาคต

บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 5,996 ล้านบาท โดยมีโครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

- (1) ธุรกิจศูนย์แสดงสินค้า (Exhibition) ศูนย์การประชุม (Convention) และโรงแรม
- (2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- (3) ธุรกิจค้าปลีก (Retail) และ
- (4) ธุรกิจบริหารอาคารและอื่น ๆ

ธุรกิจศูนย์แสดงสินค้า (Exhibition) ศูนย์การประชุม (Convention) และโรงแรม ได้แก่ อิมแพ็ค อารีน่า เอ็กซิซิชั่น และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ (“อิมแพ็ค”) มีรายได้ 4,018 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยรายได้หลักมาจาก 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ประกอบธุรกิจในการบริหารอาคารต่างๆ ของบริษัท การจัดอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม ได้แก่ โนวเทล (Novotel) และไอบิส (Ibis) ซึ่งทำรายได้ถึง 1,914 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 และมีกำไร 399 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 966.3 โดยโรงแรมโนโวเทล (Novotel) มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 48 เป็นร้อยละ 53.4 และมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้นจาก 50 ล้านบาท เป็น 80.5 ล้านบาท โรงแรมไอบิส (Ibis) มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 45.5 เป็นร้อยละ 48.5 และมี EBITDA เพิ่มขึ้นจาก 54.2 ล้านบาท เป็น 92 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากผลประกอบการของอิมแพ็ค ซึ่งมีการจัดงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ ประกอบด้วยรายได้จาก Impact Growth REIT (“REIT”) ซึ่งมีรายได้จากค่า

เช่าอาคารต่างๆ ในอิมแพ็คจำนวน 2,147.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.5 มีกำไร 1,100.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.8 และในปีที่ผ่านมา REIT มีการจ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.67 บาท ต่อหน่วย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ 1,330 ล้านบาท และมีกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 113.8 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถแยกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการโมริคอนโดมิเนียมในเมืองทองธานีซึ่งขายได้มากกว่าร้อยละ 80 และมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วมากกว่าร้อยละ 82 จากจำนวนที่ขายได้ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ได้แก่ อาคาร Bangkok Land Building และอาคาร Cosmo Office Park โดยอาคาร Bangkok Land Building มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ (Occupancy) อยู่ที่ร้อยละ 77 โดยมีบริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด (“True IDC”) เป็นลูกค้าหลัก และมีบริษัท ทริปเปลท์ บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) (“3BB”) ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รวมทั้งสิ้น 11,117 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะมีพนักงานประมาณ 1,400 คน ย้ายเข้ามาปฏิบัติงานในพื้นที่ภายในเดือนกันยายน 2568 ส่งผลให้มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ (Occupancy) อยู่ที่ร้อยละ 70

ธุรกิจค้าปลีก (Retail) มีรายได้ 457 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาคิดเป็นร้อยละ 4.3 มีธุรกิจหลัก ได้แก่ Cosmo Bazaar และ Beehive Lifestyle Mall เนื่องจากโครงการโมริคอนโดมิเนียมมีผู้อยู่อาศัยมากขึ้น และการลงทุนในรถไฟฟ้าสายสีชมพู เนื่องจากสถานีทะเลสาบเมืองทองธานี (MT-02) ใกล้กับศูนย์ราชการขนาดใหญ่ ซึ่งปัจจุบันมีพนักงานประมาณ 8,000 และคาดว่าจะมีพนักงานเพิ่มขึ้นเป็น 10,000 คน ทำให้มีผู้ใช้บริการธุรกิจค้าปลีกมากขึ้น อีกทั้งบริษัทได้วางแผนขยายพื้นที่ร้านอาหารในอาคาร Cosmo Bazaar ประมาณ 2,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับจำนวนผู้ใช้บริการที่มากขึ้น จากจำนวนพนักงานของบริษัท 3BB ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในเดือนกันยายน 2568 ในส่วนของธุรกิจ Outlet Square มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงตัดสินใจสร้าง Outlet Square Phase 6 มีพื้นที่ 3,436 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะเปิดภายในสิ้นปี 2568 ซึ่ง ณ ตอนนี้มีผู้เช่าครบทุกตารางเมตรเรียบร้อยแล้ว

ธุรกิจบริหารอาคารและอื่นๆ เนื่องจากมหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตเมืองทองธานี (“มหาวิทยาลัยศิลปากร”) จะเปิดอาคารใหม่ ซึ่งคาดว่าจะมีนักเรียนทั้งจากไทยและต่างประเทศเพิ่มขึ้นกว่า 5,000 คน ภายในปี 2569 จึงเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทในการพัฒนาโครงการใหม่ขึ้นมารองรับนักเรียนจำนวนมาก เพราะบริษัทมีที่ดินอยู่ในพื้นที่ใกล้กับมหาวิทยาลัยศิลปากร

จากนั้น เลขาธิการฯ รายงานต่อที่ประชุมว่า ผลการดำเนินงานรวมถึงการเปลี่ยนแปลงสำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมาปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ เป็นไปตามตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 34 (1) ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท แถลงผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

เลขาธิการฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมได้สอบถามและให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

นายปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า บริษัทได้รับค่าเวนคืนอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูประมาณกี่ล้านบาท และได้รับครบถ้วนแล้วหรือไม่

นางสาวกุลวดี จินตวร ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการ ตอบข้อซักถามว่า จากการประเมินมูลค่าที่ดินเวนคืน บริษัทจะได้รับเงินค่าเวนคืนประมาณ 385 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับเงินจำนวนดังกล่าว เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าเป็นรายเดียวกันกับรถไฟฟ้าสายสีส้มจึงทำให้เกิดความล่าช้า

นายสุโชติ ฉันทวิภา ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า การลงทุนในสวนน้ำที่เมืองทองธานีเป็นอย่างไร เป็นไปตามที่บริษัทคาดหวังไว้หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า ปัจจุบันบริษัทหยุดการลงทุนและดำเนินการโครงการดังกล่าวไว้ก่อน

นายวิจิต ลอเอสิทธิ์กุล ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า ในอนาคต ลูกค้า MICE (ธุรกิจ Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions) จากตลาดตะวันตกจะมีเกณฑ์การเลือกสถานที่ประชุมต้องผ่านเรื่อง GREEN เรื่อง ESG (Environmental, Social และ Governance) บริษัทเตรียมการเรื่องนี้อย่างไรบ้าง

นายชยุพาง กาญจนพาสน์ กรรมการบริหาร รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร ความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ตอบข้อซักถามว่า บริษัทให้ความสำคัญและได้ดำเนินการเกี่ยวกับการรักษาสิ่งแวดล้อมและการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยบริษัทได้จัดให้มีการให้บริการภายใต้แนวคิดความยั่งยืนในรูปแบบ “Green Package” มีการจัดประชุมแบบ Green Meeting โดยไม่ใช้ Single Used Plastic และใช้อุปกรณ์ต่างๆ อย่างประหยัด โดยบริษัทได้ดำเนินการดังกล่าวอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลา 3 ปี และล่าสุดบริษัทได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 22120 ซึ่งเป็นมาตรฐานการบริหารจัดการงานอย่างยั่งยืน (Event sustainability management systems) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) มีการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และได้เปรียบในการแข่งขันในระดับระหว่างประเทศ

นายสุโชติ ฉันทวิภา ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า บริษัทมีความกังวลเกี่ยวกับธุรกิจส่วนใดของกลุ่มบริษัทที่กำลังขาดทุนอยู่ในขณะนี้หรือไม่

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า ในขณะนี้ยังไม่มีธุรกิจส่วนไหนของบริษัทที่น่ากังวล

นายบัญชา วงศ์ณัฐภัทร ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า สัญญาเช่าที่ได้ลงนามกับ 3BB มีระยะเวลากี่ปี

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า สัญญาเช่ากับ 3BB มีระยะเวลา 3 ปี โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าและการปรับค่าเช่าไว้

นายชูศักดิ์ จางอิสระกุล ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า

- (1) หลังจากที่บริษัทจะต้องชำระค่าก่อสร้างรถไฟฟ้าที่เหลือในเดือนสิงหาคมนี้แล้ว บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายใหญ่ๆ ที่จะต้องจ่ายภายในปีนี้อีกหรือไม่
- (2) ในปีหน้า บริษัทน่าจะมีผลประกอบการที่ดีขึ้น ดังนั้น บริษัทมีแนวโน้มที่จ่ายเงินปันผลได้มากกว่า 1 สตางค์หรือไม่
- (3) ในปีหน้า อยากทราบว่าบริษัทจะมีการสำรองกำไรตามที่กฎหมายกำหนดอีกหรือไม่
- (4) ขอทราบระยะเวลาสัญญาเช่าของ AIS ว่าเป็นเวลากี่ปี

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า นอกจากค่าใช้จ่ายสำหรับค่าก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูงวดสุดท้ายในเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทก็ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการอื่นที่มีจำนวนสูงๆ สำหรับปี 2568 อีก สำหรับเงินปันผลนั้น ขึ้นอยู่กับผลประกอบการในปีหน้า สำหรับสัญญาเช่ากับ 3BB ซึ่งเป็นบริษัทลูกของ AIS เป็นไปตามที่ตอบคำถามผู้ถือหุ้นรายก่อนไปแล้ว จากนั้นประธานฯ มอบหมายให้ นายจรัส หงไพศาล ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ตอบข้อซักถามเกี่ยวกับเงินสำรองตามกฎหมาย

นายจรัส หงไพศาล ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ชี้แจงว่า บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรองตามกฎหมายตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทต้องจัดสรรในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี จนกว่าทุนสำรองจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

นายเทอดศักดิ์ หวังเสต ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า ที่ดินประมาณ 500 ไร่ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการอะไรบ้าง มีแผน 1 แผน 2 หรือไม่

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า บริษัทอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ Mixed Use Development ขึ้นในพื้นที่ของทะเลสาบเมืองทองธานีซึ่งใกล้กับสถานีทะเลสาบเมืองทองธานี (MT-02) เป็นหลัก นอกจากนั้น บริษัทยังมีที่ดินซึ่งมีพื้นที่ใหญ่อีกหลายที่ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณรอบอิมแพ็ค ตรงข้ามกับ Cosmo Bazaar และบริเวณรอบมหาวิทยาลัยศิลปากร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่บริษัทอยู่ในระหว่างการพัฒนาเพื่อรองรับนักศึกษาที่กำลังจะเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 5,000 คน ในปี 2569

นายภิญโญ จิรประภาพร ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า บริษัทมีแผนในการดำเนินการอย่างไรกับอาคารร้าง เช่น lake view condo

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า นอกจากโมริคอนโดมิเนียมที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่มีโครงการไหนของบริษัทที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จหรือร้าง โดยบริษัทไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร Lake View

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นชอบต่อรายงานผลการดำเนินงานของของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบโดยไม่ต้องมีการลงมติในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และรับทราบรายงานของผู้สอบบัญชี

เลขานุการฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า งบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นต่อการเงินของบริษัทโดยแสดงไว้ว่าไม่มีเงื่อนไขและข้อสังเกต และผ่านการสอบทานโดยคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทแล้ว โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 5,201,931,472 บาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเป็นจำนวน 1,260,653,411 บาท มีรายได้จากการขายเป็นจำนวน 1,895,197,785 บาท รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 3,306,733,687 บาท และรายได้อื่นเป็นจำนวน 1,656,319,529 บาท เมื่อหักต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายแล้วบริษัทมีกำไรสำหรับปีเป็นจำนวน 1,213,519,129 บาท กลุ่มบริษัทมีทรัพย์สินรวมเป็นจำนวน 69,518,752,170 บาท หนี้สินรวม 12,336,647,788 บาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 57,182,104,382 บาท

เลขานุการฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมได้สอบถามและให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

นางสาวพูนศรี การเจริญกุลวงศ์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยได้สอบถาม ดังนี้

(1) บริษัทฯ มีกลยุทธ์หรือนโยบายในอนาคตอย่างไรสำหรับอัตรากำไรขั้นต้นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงอย่างต่อเนื่องจากปี 2566 ร้อยละ 75.9 ในปี 2567 เหลือร้อยละ 72.8 และในปี 2568 เหลือเพียงร้อยละ 42.3 เท่านั้น

(2) ขอบทราบสาเหตุหลักของการขาดทุนและอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงต่อเนื่องของธุรกิจการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและอาคาร และอื่นๆ ซึ่งในปี 2566 มีกำไร 52 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 66 ต่อมาปี 2567 ขาดทุน 27 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 26.5 ปีล่าสุด 2568 ขาดทุน 20 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.7

(3) ขอบทราบความคืบหน้าข้อพิพาททางกฎหมายตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 (ข) 34.21 ล้านบาท เหยี่ยุสทรัสต์

นายจำรัส หงไพศาล ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ตอบข้อซักถามว่า บริษัทมีการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้ ในปี 2568 ที่บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายโครงการโมริคอนโดมิเนียม ทำให้บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว จึงเป็นเหตุให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปี 2566 และ 2567 อย่างไรก็ดี กำไรจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้กำไรขั้นต้นสูงขึ้นไปด้วย ในปี 2567 และ 2568 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจโรงเรียนสอนประกอบอาหารเลอโนท์ (Lenôtre Culinary Arts School) ซึ่งภายในระยะเวลา 2 ปีนี้ บริษัทต้องรับรู้ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งเป็นปกติของธุรกิจที่เริ่มดำเนินการใหม่ ซึ่งมีระยะเวลาในการคืนทุน สำหรับความคืบหน้าข้อพิพาททางกฎหมายตามหมายเหตุประกอบงบการเงินนั้น ในขณะนี้ ข้อพิพาทอยู่ในการพิจารณาตัดสินของศาลฎีกา โดยเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2568 ศาลฎีกาได้อนุญาตให้บริษัทยื่นคำฎีกาแล้ว

นายสุชาติ ฉันทวิภว ผู้ถือหุ้น สอบถามเกี่ยวกับกำไรจากการประเมินมูลค่าใหม่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1.2 พันล้านบาท หากไม่มีรายการประเมินมูลค่าใหม่นี้ บริษัทจะขาดทุนจากการดำเนินงาน กรุณาอธิบายและชี้แจงวัตถุประสงค์และเหตุผลของการบันทึกรายการดังกล่าวเพิ่มเติม

นายจำรัส หงไพศาล ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ตอบข้อซักถามว่า สำหรับจำนวน 1,280 ล้านบาท ดังกล่าว บริษัทจะต้องนำค่าใช้จ่าย Deferred Tax จำนวน 675 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25. ซึ่งอยู่ในหน้า 129 ของรายงานประจำปีมาพิจารณา ซึ่งจำนวนดังกล่าวเมื่อสุทธิแล้วจะเหลือ 605 ล้านบาท ซึ่งในปีนั้นบริษัทยังมีกำไรอยู่ 1,213 ล้านบาท

จากนั้น เลขาธิการฯ ขอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว และรับทราบรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งได้ผ่านการสอบทานโดยคณะกรรมการตรวจสอบ และอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทแล้ว

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และรับทราบรายงานของผู้สอบบัญชีตามที่เสนอทุกประการ (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยจำนวน 6,950,674,899 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) ไม่เห็นด้วยจำนวน 0 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 0 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน)งดออกเสียงจำนวน 21,276,500 เสียง)

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

เลขานุการฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาแล้ว ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้พิจารณาอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การจัดสรรกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 คิดเป็นจำนวนเงิน 106,808,626 บาท
- (2) การจ่ายเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท (หนึ่งสตางค์) โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 (Record Date) และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 15 สิงหาคม 2568

การจ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 นี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่ามีความเหมาะสมและเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย (เอกสารแนบ 3) ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้

เลขานุการฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมได้สอบถามและให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

จากนั้น เลขานุการฯ ขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2568 ดังกล่าวข้างต้น

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ตามที่เสนอทุกประการ (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยจำนวน 6,941,065,399 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 99.5569 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) ไม่เห็นด้วยจำนวน 30,886,000 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 0.4430 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน)งดออกเสียงจำนวน 0 เสียง)

วาระที่ 5 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ

เลขานุการฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่าตามกฎหมายประกอบกับข้อบังคับของบริษัท กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดจะเป็นผู้ออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยในการประชุมครั้งนี้มีกรรมการที่จะต้องออกตามวาระทั้งหมด 3 ท่าน ได้แก่

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) นายชยุต พานิชพานิช | กรรมการบริหาร รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและพิจารณา
ค่าตอบแทน |
| (2) นายบุรินทร์ วงศ์สงวน | กรรมการ |
| (3) นายจักรพันธ์ พนมอุทัย | กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ
ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง |

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาคุณสมบัติและการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการซึ่งออกจากตำแหน่งตามวาระนี้แล้ว เห็นว่ากรรมการทั้ง 3 ท่าน ปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างครบถ้วนและเหมาะสม คณะกรรมการได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้งกรรมการซึ่งออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง โดยประวัติโดยย่อของกรรมการทั้ง 3 ท่านดังกล่าวได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ (เอกสารแนบ 4)

เลขานุการฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมได้สอบถามและให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

จากนั้น เลขานุการฯ ขอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง โดยเลขานุการฯ ได้ขอให้ผู้ถือหุ้นทุกรายลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากแต่งตั้งกรรมการทั้ง 3 ท่าน ตามรายนามข้างต้นกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่งตามที่เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- | | |
|------------------------|--|
| (1) นายชยุต พานิชพานิช | กรรมการบริหาร รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและพิจารณา
ค่าตอบแทน |
|------------------------|--|

(ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยจำนวน 6,919,657,915 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 99.2499 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) ไม่เห็นด้วยจำนวน 52,293,484 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 0.7500 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) งดออกเสียงจำนวน 0 เสียง)

(2) นายบุรินทร์ วงศ์สงวน กรรมการ

(ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยจำนวน 6,966,500,199 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 99.9218 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) ไม่เห็นด้วยจำนวน 5,451,200 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 0.0781 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) งดออกเสียงจำนวน 0 เสียง)

(3) นายจักรพันธ์ พนมอุทัย กรรมการอิสระ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

(ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยจำนวน 6,953,607,315 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 99.7368 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) ไม่เห็นด้วยจำนวน 18,344,084 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 0.2631 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) งดออกเสียงจำนวน 0 เสียง)

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการสำหรับการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เลขานุการฯ ได้ชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการสำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นอัตรารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,623,000 บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจจัดสรรจำนวนเงินดังกล่าวให้แก่กรรมการเป็นรายบุคคลตามที่เห็นสมควรโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานของกรรมการรายบุคคลเป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทน ทั้งนี้ รายละเอียดการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการสำหรับการดำเนินการในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ (เอกสารแนบ 5)

เลขานุการฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมได้สอบถามและให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามหรือให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

จากนั้น เลขานุการฯ ขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการสำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569 และการมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้น

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมอนุมัติการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการสำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569 และการมอบอำนาจตามที่เสนอทุกประการ (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยจำนวน 6,966,065,399 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 99.9155 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม) ไม่เห็นด้วยจำนวน 0 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม) งดออกเสียงจำนวน 5,886,000 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 0.0844 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม)

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569

เลขานุการฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ที่ประชุมจะต้องพิจารณาการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และกำหนดค่าตอบแทนสำหรับผู้สอบบัญชีดังกล่าว โดยเสนอให้แต่งตั้ง นางสาวกรรณิการ์ วิภาณรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7305 และ/หรือ นางสาวณิศา สว่างวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 14943 และ/หรือ นายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3759 และ/หรือนายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียน เลขที่ 5113 และ/หรือ นายวรพล วิริยะกุลพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 11181 และ/หรือ นายพจน์ อัครสันติชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4891 และ/หรือ นายวิเชียร ประพาศนิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5851 และ/หรือ นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 12794 และ/หรือ นางสาวกัญจน์วราห์ ศักดิ์ ศรีบรร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 13273 และ/หรือ นางสาวบงกชรัฐ สรวมศิริ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 13512 และ/หรือ นายธนาทิตย์ รักษ์เสถียรภาพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 13646 แห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยให้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวมีอำนาจในการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัท (รวมถึงงบการเงินรวม) และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้ที่มีอำนาจแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายอื่นของบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนได้ โดยกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมทั้งการตรวจสอบงบการเงินรวม และการสอบทานงบรายไตรมาสของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งสิ้นเป็นเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 7,100,000 บาท โดยค่าสอบบัญชีเฉพาะของบริษัทเป็นเงินไม่เกิน 1,620,000 บาท

ทั้งนี้ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี พร้อมรายละเอียดของผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้ง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ (เอกสารแนบ 6)

เลขานุการฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมได้สอบถามและให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

นายสุชาติ ฉันทวิภว ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า บริษัทไม่ได้เปลี่ยนผู้สอบบัญชีมาเป็นเวลากว่า 5 ปีแล้ว ไม่ทราบว่ามีแผนจะเปลี่ยนผู้สอบบัญชีในอนาคตหรือไม่

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า ในขณะนี้ บริษัทยังไม่มีแผนการเปลี่ยนผู้สอบบัญชี

นายจรัส หงไพศาล ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ชี้แจงเพิ่มเติมว่า นางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทมาเป็นเวลา 4 ปี โดยบริษัทได้มีการเปลี่ยนตัวบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“กลต.”) ทั้งนี้ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นบริษัทที่มีความชำนาญ มีความเข้าใจต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทเป็นอย่างดี

จากนั้น เลขานุการฯ ขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังกล่าวข้างต้น

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามที่เสนอทุกประการ (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยจำนวน 6,926,624,899 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) ไม่เห็นด้วยจำนวน 0 เสียง (คิดเป็นร้อยละ 0 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน) จดออกเสียงจำนวน 45,326,500 เสียง)

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

เลขานุการฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมได้สอบถามและให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

นายสุชาติ ฉันทวิภา ผู้ถือหุ้น ขอให้ชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากรายการนี้ถูกบันทึกเป็นรายได้อื่น (Other Revenue) แต่เป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด (Non-cash Item) จึงต้องการเข้าใจวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าใหม่นี้ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อบริษัทมีการใช้เทคนิคการบัญชีในลักษณะนี้ต่อเนื่องมาหลายปีแล้ว

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นการประเมินมูลค่าของที่ดินหรือทรัพย์สินของบริษัทในเวลาปัจจุบัน ซึ่งมีการประเมินค่าเสื่อมราคา (Depreciation) ของอาคารสำนักงานและอิมแพ็คด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเข้าเมืองทองธานีเปิดให้บริการ จึงทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น โดยบริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระที่มีความน่าเชื่อถือมาเป็นผู้ทำการประเมิน

นายจรัส หงไพศาล ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินซึ่งระบุในรายงานประจำปี 2568 หน้า (95 ข้อ 3.1) ซึ่งงบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 รวมถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่

ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ (ข้อ 3.3.8) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ระบุว่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินซึ่งกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อกำไรในอนาคตและไม่ได้ถือไว้เพื่อขายตามปกติของการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นราคาตลาดที่ได้จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระประกอบกับการพิจารณาของกรรมการของกลุ่มบริษัท การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิจากภาษีเงินได้รอตัดบัญชีรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่เกิดขึ้นมูลค่ายุติธรรมกำหนดจากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นายชญาณันต์ คาระวะวัฒนา ผู้ถือหุ้น สอบถามดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทมีแผนจะพัฒนา Mixed-use หรือคอนโดมิเนียมใหม่เพิ่มเติมในเมืองทองธานี หรือทำ JV (Joint Venture) กับพันธมิตรใหม่หรือไม่ในระยะยาว
- (2) บริษัทมีมุมมองต่อผลกระทบจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูต่อมูลค่าที่ดินและความสามารถในการสร้างรายได้ อย่างไรบ้าง
- (3) ผู้บริหารมองความเสี่ยงสำคัญที่สุดของบริษัทในปี 2568 นี้คืออะไร และมีมาตรการรับมือไว้อย่างไร

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า (1) บริษัทยังมีที่ดินในเมืองทองธานีที่สามารถนำมาพัฒนาได้ประมาณ 500 – 600 ไร่ หากมีข้อเสนอในการร่วมลงทุน (Joint Venture) ที่น่าสนใจ บริษัทก็ยินดีที่จะพิจารณา (2) รถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเข้าเมืองทองธานีสร้างมูลค่าให้กับที่ดินของบริษัทอย่างแน่นอน โดยทำให้ที่ดินของบริษัทมีโอกาสพัฒนาโครงการต่างๆ เช่น โครงการ Mixed Use Development บริเวณที่ดินทะเลสาบเมืองทองธานี ธุรกิจศูนย์แสดงสินค้า (Exhibition) ศูนย์การประชุม (Convention) เพิ่มเติม รวมถึง โรงแรม คอนโด และห้างสรรพสินค้า อีกทั้งบริษัทมีที่ดินรอบมหาวิทยาลัยศิลปากร ซึ่งอยู่ตรงข้ามกับ Cosmo Bazaar โดยมหาวิทยาลัยศิลปากรมีแผนในการรับนักเรียนทั้งจากไทยและต่างประเทศ เพิ่มขึ้นกว่า 5,000 คน ภายในปี 2569 จึงเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทในการพัฒนาโครงการใหม่เพื่อรองรับนักเรียนจำนวนดังกล่าว (3) บริษัทมีการประชุมเพื่อประเมินความเสี่ยงอย่างเป็นประจำ เพื่อหาหรือเกี่ยวกับสถานการณ์ความเสี่ยงทั่วโลกที่อาจมีผลกระทบกับบริษัท บริษัทมีธุรกิจหลายประเภทที่สามารถกระจายความเสี่ยงได้ ความเสี่ยงที่บริษัทได้มีการอภิปรายในที่ประชุม เช่น เรื่องเศรษฐกิจโลกและสงครามซึ่งทำให้ความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence) ลดลง อาจทำให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น หรืออาจทำให้จำนวนเงินที่ธนาคารจะอนุมัติเพื่อการซื้อคอนโดมิเนียมลดลง โดยบริษัทได้เฝ้าระวังเหตุปัจจัยดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงหลีกเลี่ยงการกู้เงินกับธนาคาร และการใช้กระแสเงินสด (Cash Flow) ในการทำโครงการเป็นหลัก เพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ในส่วนของอิมแพ็คมีงานจัดแสดงจากนานาชาติจำนวนน้อยลง อย่างไรก็ตาม อิมแพ็คจัดงานจัดแสดงจากไทยเป็นหลักอยู่แล้ว จึงไม่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกโดยตรง อย่างไรก็ตาม อิมแพ็คได้รับผลกระทบที่สุดคือช่วงการระบาดของโรค Covid 19 ซึ่งเป็น 3 ปี ที่อิมแพ็คไม่สามารถจัดงานได้เลย ความเสี่ยงของโรคระบาดจึงเป็นอีกความเสี่ยงหนึ่งที่

บริษัทก็ได้ละเลย ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีธุรกิจหลากหลาย ดังนั้น ในช่วงการระบาดของโรค Covid 19 ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าก็ยังคงมีรายได้อยู่ ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่ทำธุรกิจ Data Center จึงไม่จำเป็นที่จะต้องมีการพักงานอยู่ ประจำในสำนักงาน สำหรับอิมแพ็ค ต่อจากนี้หากมีเหตุการณ์คล้ายคลึงเกิดขึ้นอีก บริษัทก็มีความสามารถที่จะรับมือกับ เหตุการณ์ดังกล่าวได้ดีกว่าเดิม ในด้านของภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว เนื่องจากการก่อสร้างในโครงการต่างๆ ของ บริษัทมีมาตรฐานและวัสดุที่มีคุณภาพสูง ทำให้อาคารในเมืองทองธานีแทบไม่ได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวที่ผ่านมาเลย สำหรับกรณีน้ำท่วม บริษัทได้มีการลงทุนทำระบบสถานีปั๊ม ช่อมแซมท่อต่างๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำ นอกจากนี้ บริษัทได้ลงทุนก่อสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย (Sub Station) หลายสถานี ดังนั้น หากสถานีใดหยุดทำงาน จะมีสถานี อื่นที่ช่วยให้ไฟกลับมาใช้ได้เหมือนเดิม อีกทั้งบริษัทได้ลงทุนทำ Solar Energy ที่เก็บพลังงานจากแสงอาทิตย์ในแบตเตอรี่ได้ ซึ่งจะสามารถช่วยในสถานการณ์ไฟดับได้เช่นกัน

นายสุชาติ ฉันทวิภา ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า ที่ดินบนถนนเพชรบุรีใหม่ที่มีขนาด 3,448 ตารางเมตร ภายใต้ชื่อโครงการ “Grand Metro” ซึ่งมีมูลค่าประเมิน 5,000 ล้านบาท ตั้งอยู่บริเวณใด

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่บนถนนเพชรบุรี ซึ่งอีกไม่นานจะมีรถไฟฟ้าสายสีม่วงในบริเวณ ดังกล่าว ซึ่งสถานีรถไฟฟ้าจะห่างจากที่ดินประมาณ 6 – 7 นาที

นายสุชาติ ฉันทวิภา ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า ที่ดินบนถนนพัฒนาการที่ใช้ชื่อว่า “เมืองทองพัฒนาการ” ซึ่งมีมูลค่า ประเมิน 569 ล้านบาท ตั้งอยู่บริเวณใด

นางสาวกุลวดี จินตวร ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เมืองทองพัฒนาการมาจากโครงการ เก้าของบริษัทซึ่งคือเมืองทอง 2 ตั้งอยู่ในซอยพัฒนาการ 69 ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่แห่งนี้ถือว่าอยู่ในใจกลางเมือง

นายสุชาติ ฉันทวิภา ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามว่า ข้าพเจ้าได้สังเกตว่า คุณประทีป ตั้งมติธรรม เจ้าของบริษัทศุภาลัยและ บริษัทย้อยในเครือ (บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด) ได้เข้าถือหุ้นในบริษัทเพิ่มขึ้นจนเกือบถึงร้อยละ 5 ไม่ทราบว่าบริษัทมี แผนความร่วมมือหรือการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจระหว่างกันในอนาคตหรือไม่

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า ณ ตอนนี้อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีแผนในการร่วมมือใดๆ กับผู้ถือหุ้นดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากมี ข้อเสนอที่น่าสนใจ บริษัทก็ยินดีที่จะพิจารณา

นางสาวพูนศรี การเจริญกุลวงศ์ ผู้รับมอบฉันทะ จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้เสนอให้พิจารณาจัด AGM เป็น แบบ Hybrid คือทั้ง Physical และ Online เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สื่อสารระหว่างผู้บริหาร และ คณะกรรมการของบริษัทอย่างคล่องตัวตรงไปตรงมา อันจะเป็นการสอดคล้องกับหนังสือของความร่วมมือของ กลต. ลง วันที่ 19 มีนาคม 2568

ประธานฯ กล่าวขอบคุณสำหรับข้อเสนอแนะ และจะนำไปพิจารณาต่อไป

นายปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า บริษัทมีแผนพัฒนาที่ดินริมถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี อย่างไร

ประธานฯ ตอบข้อซักถามว่า บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินริมถนนเพชรบุรีในเร็วๆ นี้ เนื่องจากบริษัทได้มีการลงทุนในโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู บริษัทจึงมุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่ในเมืองทองธานีเป็นหลัก

ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาอีก

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่ได้เข้าร่วมประชุม และกล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 15.53 น.



(นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์)
ประธานในที่ประชุม

(นางปณรต์มี อธิรัตน์เชาวกุล)
เลขานุการในที่ประชุม