

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569
บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
วันอังคารที่ 21 เมษายน 2569
ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

นายพิพิธ พิชัยสรทัต ประธานกรรมการบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) และเป็นประธานในที่ประชุมในครั้งนี้ กล่าวต้อนรับทุกท่านเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว ตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยบริษัทได้ใช้ระบบ E-AGM ของบริษัท คิวแดบ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการที่ได้รับหนังสือการรับรองจากระบบการควบคุมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) เป็นผู้ควบคุมการประชุม โดยมีการปฏิบัติตามมาตรฐานสอดคล้องตามเงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดไว้ในพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2564 ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์

กรรมการที่เข้าร่วมประชุม จำนวน 9 ท่าน

1.	นายพิพิธ พิชัยสรทัต	ประธานกรรมการบริษัท
2.	นายปิยนุตร เลิศคำรท์การ	รองประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร
3.	นายสัจจา เจนธรรมนุกูล	กรรมการ
4.	นายธวัช อึ้งสุประเสริฐ	กรรมการ
5.	นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา	กรรมการ
6.	นายณพน เจนธรรมนุกูล	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
7.	นายธวัชชัย ช่องคารากุล	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
8.	นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง
9.	นางกัญชลา ศตะสมิต	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง

(จำนวนกรรมการที่เข้าร่วมประชุมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด)

ผู้เข้าร่วมการประชุม

- ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ได้แก่
 - นางสุพรรณิ คัมไชยศรีนคร ผู้บริหารสูงสุดของสายงานบัญชีและการเงิน / เลขานุการบริษัทฯ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน
 - นายพันธิตร ทองสำราญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการตลาด (ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์)
 - นายชัชวีร์ พรปราโมทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารปฏิบัติการ (ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์)
 - นางสาวชญานุช ต้นดิพิภพ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน
 - นางสาวพิมอุมา เจนธรรมนุกูล กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟี้ยวสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์)

2. นางสาวสิรินาถ เจริญสุข ตัวแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
 3. ดร.พิรภัทร ฝอยทอง จากบริษัท อรรถกิจแอนด์พาร์ทเนอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษากฎหมาย และเป็นคนกลางทำหน้าที่ในการตรวจสอบการนับคะแนน
 4. ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น) (ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์)
 5. เจ้าหน้าที่จากบริษัท คิวแดบ จำกัด เป็นผู้ลงทะเบียน นับคะแนน และแสดงผลคะแนน พร้อมทั้งรายงานมติที่ประชุม ก่อนเริ่มการประชุม บริษัทฯ ได้นำเสนอวิดีโอทัศน์สาธิตขั้นตอนวิธีการใช้ระบบเพื่อการออกเสียงลงคะแนน วิธีส่งคำถามผ่านทางข้อความ และวิธีการถามคำถามในระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ นำเสนอโดย บริษัท คิวแดบ จำกัด
- เริ่มประชุมเวลา 10.00 น.

นายพิพิธ พิชัยสรทัต ประธานกรรมการบริษัทฯ เป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดประชุมและกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่มาเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 และแจ้งให้ทราบว่าปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 641,800,446 บาท มีจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจำนวน 641,800,446 หุ้น และมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 2 ราย จำนวนหุ้น 200 หุ้นและมอบฉันทะจำนวน 34 ราย จำนวนหุ้น 382,194,185 หุ้น รวมจำนวน 36 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 382,194,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.5503 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งสิ้น ครอบคลุมเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 32. ที่กำหนดว่า “ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม”

ดังนั้น “การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ จึงมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ” โดยในระหว่างที่ดำเนินการประชุมนี้ บริษัทฯ จะยังคงรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นต่อไปจนกว่าการประชุมจะสิ้นสุด และกล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 โดยประธานฯ ได้มอบหมายให้ นายณพน เจริญธรรมกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้ดำเนินการประชุม พร้อมกล่าวแนะนำ คณะกรรมการของบริษัทฯ และแจ้งว่าการประชุมในครั้งนี้ได้มีผู้เข้าร่วมประชุมซึ่งเป็นตัวแทนจาก สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และที่ปรึกษากฎหมาย จากบริษัท อรรถกิจแอนด์พาร์ทเนอร์ จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นคนกลางในการตรวจสอบการนับคะแนน ดูแลให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับ รวมทั้งผู้บริหารสูงสุดของสายงานบัญชี และผู้บริหารระดับสูงอีกหลายท่าน

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม นายพิพิธ พิชัยสรทัต ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าหากท่านผู้ถือหุ้นต้องการสอบถาม ท่านสามารถพิมพ์ และส่งคำถามทุกวาระได้ล่วงหน้า โดยคลิกสัญลักษณ์ “กล่องข้อความ” ด้านล่างซ้ายมือ และพิมพ์คำถามหรือความเห็นในกล่องข้อความและกดปุ่ม “ส่ง” เพื่อยืนยันข้อความดังกล่าวมายังบริษัทฯ นอกจากนี้ท่านผู้ถือหุ้นสามารถคลิกสัญลักษณ์ยกมือ จากนั้นรอสัญญาณจากบริษัทฯ เมื่อได้รับสัญญาณแจ้งแล้ว ให้ท่านผู้ถือหุ้นทำการเปิดกล้อง เปิดไมโครโฟนเพื่อสอบถามคำถามของท่านได้อีกทางหนึ่ง และภายหลังที่สรุปย่อเนื้อหาในแต่ วาระให้ทราบแล้ว จะเปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นได้สอบถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นด้วย (ในแต่ละวาระมีเวลาให้พิมพ์คำถาม 1 นาที โดยมีเวลานับถอยหลังแสดงบนหน้าจอแนะนำเสนอ แต่สามารถพิมพ์คำถามไว้ล่วงหน้าได้) สำหรับคำถามอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องหรือนอกเหนือจากวาระการประชุมจะมีการอ่านและชี้แจงในวาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ ในกรณีที่มียคำถามเป็นจำนวนมาก ไม่สามารถตอบได้ครบถ้วนภายในเวลา บริษัทฯ จะพิจารณารวบรวมตอบและเปิดเผยไว้ในรายงานการประชุม หรือผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตามความเหมาะสมต่อไป

และได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอระเบียบวาระการประชุม และชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะ

ดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยเผยแพร่หลักเกณฑ์ให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงสิทธิ และวิธีการเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
ต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นการล่วงหน้าบนเว็บไซต์บริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 2 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2568

ผลปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมและชื่อผู้ใดให้พิจารณาเข้ามาล่วงหน้า

เอกสารประกอบการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการเผยแพร่ไว้ใน Website ของบริษัทฯ และแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2569 และได้แจ้งวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระตามเกณฑ์ของตลาด
หลักทรัพย์ฯ ดังนี้

ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ข้อบังคับบริษัทข้อ 34. กำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ
จำนวนหุ้นที่ถือหรือรับมอบกันขึ้นมา โดยที่มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อจำนวนหนึ่งหุ้น ซึ่งในแต่ละวาระการประชุม ผู้ถือหุ้นจะมีสิทธิ
ออกเสียงลงคะแนนได้ 3 ทางคือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น หากมีผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงที่
ไม่เห็นด้วย และ/หรือ งดออกเสียง บริษัทฯ จะนำเสียงนั้นหักออกจากจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม กรณีที่ผู้ถือ
หุ้นท่านใดมีส่วนได้เสีย เป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นรายนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น โดยชี้แจงรายละเอียด
เกี่ยวกับการลงคะแนนในแต่ละวาระ ดังนี้

วาระที่ 1, 3, 4, 5, และวาระที่ 7 จะถือเอาเสียงข้างมาก ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียง
ลงคะแนนเป็นมติของที่ประชุม

ส่วนวาระที่ 6 จะถือเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง เป็นมติ
ของที่ประชุม

ส่วนวาระที่ 2 นั้นเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ไม่ต้องลงคะแนน

บริษัทฯ จะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าประชุมล่าสุด ณ เวลาที่ลงคะแนนเป็นฐานในการคำนวณ โดยสำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่
ประสงค์ที่จะคัดค้านหรืองดออกเสียง บริษัทฯ จะถือว่าผู้ถือหุ้นมีมติเห็นชอบตามวาระที่เสนอ โดยท่านไม่ต้องลงคะแนนเสียงใน
ระบบ และหากไม่มีผู้ใดคัดค้านหรืองดออกเสียง บริษัทฯ จะสรุปวาระนั้นๆ ว่าผู้ถือหุ้นทุกท่านมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติตามที่
เสนอ หากมีผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะคัดค้านหรืองดออกเสียง บริษัทฯ ขอให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะคัดค้านหรืองดออกเสียง
ลงคะแนนในระบบ ทั้งนี้บริษัทฯ มีการนำระบบที่ช่วยนับคะแนนเสียงเพื่อช่วยส่งเสริมความโปร่งใสในการประชุมมากยิ่งขึ้น
โดยจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และ/หรืองดออกเสียงนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมหรือออกเสียง
ลงคะแนน เพื่อสรุปผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ (ในการลงคะแนนแต่ละวาระมีเวลาให้ลงคะแนน 1 นาที โดยมีเวลานับถอย
หลังแสดงให้เห็นบนหน้าจอเสนอ)

สำหรับท่านผู้ถือหุ้นที่ได้ลงคะแนนไว้ในใบมอบฉันทะและส่งมายังบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าแล้ว ขอเรียนว่าบริษัทฯ
ได้นำไปรวมกับการออกเสียงลงคะแนนแต่ละวาระให้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ส่วนรายงานผลการลงคะแนน บริษัทฯ จะทำการแจ้งให้ที่ประชุมทราบผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยผลคะแนน
เสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่รวมคะแนนเสียงตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะแล้ว

เมื่อแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนแล้ว นายณพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1. รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

นายณพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายงานต่อที่ประชุมว่าภายหลังการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน กำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยมีสำเนารายงานการประชุมตามที่แนบหนังสือเชิญประชุมตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 หน้า 8 ถึงหน้า 20 และได้เผยแพร่ใน Website ของบริษัทฯ แล้ว ตั้งแต่วันที่ 6 พฤษภาคม 2568 เป็นต้นไป โดยการจดบันทึกรายงานการประชุมครั้งที่แล้ว บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบก่อนยื่นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเห็นว่าถูกต้องตามที่ประชุมได้มีมติไว้ทุกประการ

นายณพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะ สอบถามหรือเสนอให้แก้ไขรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 หรือไม่

แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามหรือเสนอให้แก้ไขรายงานการประชุมดังกล่าว จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรอง รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียง ข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 1 ราย จำนวน 5,000 หุ้น ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 37 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 382,199,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.5511 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 ตามที่เสนอ

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 1 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	382,199,285	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	100	เสียง		
บัตรเสีย	-	เสียง		

วาระที่ 2. รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2568

นายณพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เรียนให้ทราบว่า ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการทบทวนและ ปรับปรุงนโยบาย รวมถึงกฎบัตรต่างๆ ให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน และยังสามารถทบทวนนโยบายการ ต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน เพื่อให้มีความเหมาะสมกับบริบทขององค์กรและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ ประกาศใช้แนวนโยบายดังกล่าวอย่างเป็นทางการ และได้แจ้งให้พนักงาน รวมถึงคู่ค้าของบริษัทฯ ทราบและปฏิบัติตามโดย เคร่งครัด เพื่อส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ยึดหลักธรรมาภิบาล และสอดคล้องกับมาตรฐานจริยธรรมที่ดี

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รายงานว่าภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในปี 2568 อยู่ในภาวะ ชะลอตัว โดยมีการเปิดตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ต่ำสุดในรอบ 20 ปี ขณะที่จำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียน(ที่อยู่อาศัย) กรุงเทพฯและปริมณฑล อยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 21 ปี อีกทั้งมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 8 ปี ซึ่ง สะท้อนถึงภาวะตลาดที่ซบเซา ในด้านปัจจัยทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยนโยบาย เท่ากับร้อยละ 8 ประกอบกับสถาบันการเงินมี ความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม ภาครัฐได้ออกมาตรการเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ อาทิ การลด ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท และการผ่อนปรนหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อ หรือ LTV เพื่อสนับสนุนการเข้าถึงสินเชื่อของผู้ซื้อ

ทั้งนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้นำเสนอการเปรียบเทียบยอดขายบ้าน (ยอดจอง) และที่ดินย้อนหลัง 3 ปี โดยในปี 2568 มียอดขายอยู่ที่ 1,732 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ประมาณร้อยละ 13.6 (ปี 2567 มียอดขายอยู่ที่ 2,005 ล้านบาท) และมียอดโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินทั้งสิ้น 1,295 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีที่แล้ว ประมาณร้อยละ 4.1 (ปี 2567 มียอดโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดิน 1,350 ล้านบาท) สาเหตุหลักมาจากภาวะตลาดที่ชะลอตัว ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ประกอบกับอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้มีการยกเลิกการซื้อเพิ่มขึ้น

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,562 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีรายได้รวม 1,583 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลง และการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินที่ลดลง

ทั้งนี้ ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจหลัก ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (กรุงเทพฯ และปริมณฑล) สำหรับปี 2568 ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 15.8 บ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 12.3 ทาวน์เฮ้าส์ลดลงร้อยละ 10.3 ถ้าพิจารณาจากจำนวนหน่วยโดยรวมลดจากปีก่อนร้อยละ 13.9 บ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 12.6 และทาวน์เฮ้าส์ลดลงร้อยละ 10.5 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)

โครงการของบริษัทฯ ที่ขายในปี 2568 มีทั้งหมด 14 โครงการ (เปิดขาย) จะอยู่ในโซนตะวันตก โซนตะวันออกของกรุงเทพฯ และโซนในเมือง ทั้งหมดมี 9 แบรินด์ 3 Segments ดังนี้

เริ่มจาก Segment Luxury ราคา 20-95 ล้านบาท ประกอบไปด้วย 2 แบรินด์ คือ Providence Lane และ Park Heritage ซึ่งบริษัทพัฒนาทั้งหมด 3 โครงการ คือ โครงการ Providence Lane เกษตร-นวมินทร์ ตั้งอยู่ในซอยลาดปลาเค้า บ้านเดี่ยว 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยขนาด 532-561 ตารางเมตร จำนวนยูนิตทั้งหมด 6 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 35 ล้านบาท โครงการ Providence Lane ลาซาล ตั้งอยู่ในซอยลาซาล พื้นที่ใช้สอย 285 ตารางเมตร จำนวน 14 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 24 ล้านบาท โครงการ Park Heritage พัฒนาการ พื้นที่โครงการประมาณ 12 ไร่ จำนวน 32 ยูนิต บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 471-778 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 65-100 ล้านบาท

Segment High-End ราคา 10-20 ล้านบาท ประกอบไปด้วย 3 แบรินด์ คือ KINTON Anapana และ Bam Yard ซึ่งบริษัทพัฒนาทั้งหมด 4 โครงการ คือ โครงการ 91KINTON อยู่ในระหว่างการพัฒนาจะเปิดโครงการในปี 2569 โครงการนี้พัฒนาเป็นทาวน์โฮม 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 294-410 ตารางเมตร จำนวน 17 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 15 ล้านบาท โครงการอนาพนา จตุโชติ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว มี 3 Types ขนาดพื้นที่ใช้สอย 186-284 ตารางเมตร จำนวน 103 แปลง ราคาเริ่มต้น 7.99 ล้านบาท โครงการอนาพนา ลาดกระบัง บ้านเดี่ยว 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 145-366 ตารางเมตร จำนวน 152 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 7.39-13.9 ล้านบาท และ โครงการ Bam Yard เขาใหญ่ พื้นที่โครงการ 33 ไร่ พื้นที่ใช้สอย 210-355 ตารางเมตร จำนวน 48 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 14.9-36.8 ล้านบาท

Segment Mid-Upper & Middle ราคา 3-10 ล้านบาท ประกอบไปด้วย 4 แบรินด์ คือ มิตติ สัมมากร ไพร์ม 7 และอเนนิว ซึ่งบริษัทได้พัฒนาทั้งหมด 6 โครงการ คือ โครงการมิตติ ราชพฤกษ์-รัตนวิเบศร์ เป็นบ้านแฝด มีทั้งหมด 3 Type ขนาดพื้นที่ใช้สอย 150-153.3 ตารางเมตร จำนวน 56 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 4.99-5.39 ล้านบาท โครงการมิตติ ลำลูกกา-คลอง 6 เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่ใช้สอย 139-162 ตารางเมตร จำนวน 191 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 4.99-6.19 ล้านบาท โครงการมิตติ ราชพฤกษ์-346 บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอย 133-169 ตารางเมตร จำนวน 157 ยูนิตราคาเริ่มต้น 4.79-5.39 ล้านบาท โครงการสัมมากร รังสิตคลอง 7 (เฟส 4) พื้นที่ใช้สอย 168-213 ตารางเมตร จำนวน 288 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 4.19-5.59 ล้านบาท โครงการสัมมากร รังสิตคลอง 7 (ไพร์ม 7) บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอย 145-314 ตารางเมตร จำนวน 102 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 4.39-10.5 ล้านบาท โครงการสัมมากร อเนนิว สุวรรณภูมิ เป็นทาวน์โฮม พื้นที่ใช้สอย 121-176 ตารางเมตร จำนวน 322 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 3.29-4.19 ล้านบาท มีโครงการที่

ปีคือการขายแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการสัมมากร อเวนิว งามอินทรา-วงแหวน เป็นโครงการทาวน์โฮม และโครงการมิติศิษย์พฤษ-วงแหวน

นอกจากการพัฒนาโครงการบ้านแล้ว บริษัทเปิดธุรกิจใหม่ตั้งขึ้นมาเมื่อปี 2568 ในนามของ Rehome Solutions นำบ้านมือสองมา Renovate ปัจจุบันมี 1 โครงการ ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิท 49 เป็นทาวน์โฮม 3.5 ชั้น จำนวน 4 ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย 854 ตารางเมตร คาดว่าจะเป็นตลาดที่มีความต้องการในอนาคต ซึ่งบริษัทมีที่มอยู่แล้ว

สำหรับรางวัลที่บริษัทได้รับเมื่อปี 2568 ในงาน Livinginsider Thailand Developer Awards (2025) จำนวน 4 รางวัล คือ จากโครงการ PARK HERITAGE PATTANAKARN จำนวน 2 รางวัล ได้แก่ Best Quiet Luxury Award และ Best Private Residential Award จากโครงการ BARN YARD KHAOYAI จำนวน 1 รางวัล คือ Best Landscape and Architectural Design Award และยังได้รับรางวัล Rising Star CEO of the year 2025 Award ส่วนรางวัลจากงาน Rising Star CEO of the year 2025 Award ได้รับ “The Most Future Brand”

2. ธุรกิจพื้นที่เช่า ปัจจุบันบริษัทฯ มีสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าทำเป็นตลาดอยู่ 2 แห่ง คือ 1. ตลาดสัมมากรรามคำแหง (Renovate ใหม่) มีพื้นที่ขายประมาณ 6,180 ตารางเมตร มีจำนวนแฟงรวม 794 แฟง และยังมีพื้นที่ให้เช่าโซน East (รามคำแหง) 2. ตลาดสัมมากรเมืองเอก มีพื้นที่ทั้งหมด 4,655 ตารางเมตร มีจำนวนแฟงรวม 488 แฟง

3. ธุรกิจอาหารและเบเกอรี่ ในปีนี้จะมีร้านอาหารอยู่ 2 สาขา คือ ร้าน NICO NICO สาขาเกษรอมรินทร์ และ NICO NICO สาขาทองหล่อ สำหรับธุรกิจใหม่เป็นการเปิดร้านก๋วยเตี๋ยวเรือ ซึ่งจะทดลองเปิดสาขาแรกที่ท่าวังหลังเพื่อให้ลูกค้าเข้าถึงได้ง่าย

นายณพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม

แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ และเนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ไม่ต้องมีการลงคะแนน หากผู้ถือหุ้นท่านใดไม่มีข้อซักถามเพิ่มเติม ขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 3. พิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568

นายณพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ตรวจสอบและให้การรับรองโดยแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข ซึ่งงบการเงินดังกล่าว ผ่านการพิจารณาเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว ตามรายละเอียดของในส่วนที่ 3 งบการเงินในรายงานประจำปี 56-1 One Report ของบริษัทฯ (หน้า 136 ถึงหน้า 199) ที่ท่านผู้ถือหุ้นสามารถเปิดดูได้จาก QR Code ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ ได้นำส่งงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จฉบับนี้ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ขอสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 5,393 ล้านบาท ลดลงจำนวน 654 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 514 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับรู้ต้นทุนจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ

ในส่วนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนปรับตัวลดลงจำนวน 140 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 โดยมีสาเหตุสืบเนื่องมาจากการขอคืนวงเงินหนังสือค้ำประกัน (Letter of Guarantee: LG) ประเภทเงินสดค้ำประกัน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการแล้วเสร็จ และผ่านการตรวจสอบมาตรฐานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

สำหรับหนี้สินรวม 2,846 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจำนวน 634 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของยอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อันเป็นผลสำเร็จจากการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวนทั้งสิ้น 2,547 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปีก่อน จำนวน 20 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,562 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,509 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจำนวน 39 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายงานสนับสนุนการขาย และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลง ซึ่งในปี 2567 มีการรับรู้ด้อยค่าเงินลงทุนของบริษัทย่อย 20 ล้านบาท แต่ในปี 2568 ไม่มีรายการนี้

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ผลการดำเนินงานประจำปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 19.46 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนสุทธิลดลงจากปีก่อนจำนวน 31.30 ล้านบาท

นายฉพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับงบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568

แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จึงขอให้ที่ประชุมมีมติพิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 37 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 382,199,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.5511 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ อนุมัติงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามที่เสนอ

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 3 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	382,199,285	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	100	เสียง		
บัตรเสีย	-	เสียง		

วาระที่ 4. พิจารณาเรื่องการจัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปี 2568 และการจ่ายเงินปันผล

นายฉพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายงานว่า ตามที่บริษัทฯ ได้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักเงินสำรองนั้น ซึ่งบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองตามกฎหมายครบถ้วนแล้ว สำหรับปี 2568 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานกำไร และงบการเงินรวม บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุน

คณะกรรมการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการประจำปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12,836,008.92 บาท คิดเป็นร้อยละ 73.34 ของกำไรสุทธิของงบเฉพาะกิจการ หรือคิดเป็นร้อยละ 65.95 ของขาดทุนสุทธิของงบการเงินรวม โดยกำไรสุทธิผ่านการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 ซึ่งบุคคลธรรมดาได้รับสิทธิเครดิตภาษีในการคำนวณภาษีเงินปันผลตามมาตรา 47 ทวิแห่งประมวลรัษฎากร เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานปี 2567 งดจ่ายปันผล ซึ่งการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568 เป็นการจ่ายเงินปันผลสูงกว่านโยบายของบริษัทฯ

โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 30 เมษายน 2569 ซึ่งจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นในวันที่ 20 พฤษภาคม 2569 และบริษัทได้ตั้งสำรองตามกฎหมายครบถ้วนแล้ว ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ.บริษัทมหาชน”) และข้อบังคับบริษัท

นายฉพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานปี 2568 และการจ่ายเงินปันผล ว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะสอบถามเพิ่มเติมในวาระนี้หรือไม่

แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม จึงขอเสนอให้ที่ประชุมมีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 ซึ่งบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองตามกฎหมายครบถ้วนแล้ว โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับมติดอกุมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 37 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 382,199,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.5511 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ อนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 ตามที่เสนอ

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 4 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	382,199,285	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	100	เสียง		
บัตรเสีย	-	เสียง		

วาระที่ 5. พิจารณามติแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ

นายฉพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายงานว่า ตามข้อบังคับบริษัท ข้อที่ 16 กำหนดว่า “ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่แบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่แบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่สองภายหลังจากจดทะเบียนนั้น ให้ใช้วิธีจับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระอาจได้รับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ได้” และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการ 3 ท่านที่ครบกำหนดตามวาระ ซึ่งถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนี้ จะออกไปจากห้องประชุมจนกว่าผู้ถือหุ้นจะพิจารณาว่าวาระนี้จะเสร็จสิ้น

สำหรับวาระนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กล่าวเรียนเชิญ คุณพิพิธ พิษยศรทัต ประธานกรรมการ เป็นผู้กล่าวรายงาน

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอระเบียบวาระการประชุมและชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่ง

กรรมการ โดยเผยแพร่หลักเกณฑ์ให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงสิทธิ และวิธีการเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อ คณะกรรมการบริษัท เป็นการล่วงหน้าบนเว็บไซต์บริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 2 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2568 เพื่อ คณะกรรมการสรรหาฯ ได้พิจารณาก่อนการคัดเลือกบุคคลที่ผู้ถือหุ้นเสนอด้วย ผลปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อผู้ใดให้ พิจารณา

สำหรับปีนี้ กรรมการที่ต้องออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. นายรัชชัย | ช่องดารากุล | กรรมการอิสระ |
| 2. นายปิยนุตร | เลิศศิริหิการ | กรรมการ |
| 3. นายฉพน | เจนธรรมนุกูล | กรรมการ |

ผมขอเรียนให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทฯ มีการคัดสรรบุคคลตามองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ซึ่ง ประกอบด้วย คุณสมบัติ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามกระบวนการสรรหา อย่างครบถ้วน โดยผู้ที่ถูกเสนอชื่อจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งคณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมของกรรมการแต่ละท่าน

และมีมติเห็นชอบ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระ 3 ท่าน นายรัชชัย ช่องดารากุล นายปิยนุตร เลิศศิริหิการ และนายฉพน เจนธรรมนุกูล กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกครั้งหนึ่ง เนื่องจาก เห็นว่าบุคคลทั้งสามท่าน เป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของบริษัท โดยในวาระนี้กรรมการที่มีส่วนได้เสียใน เรื่องนี้จะไม่ออกเสียงออกจากรากฐานการคำนวณ ส่วนรายละเอียดและคุณสมบัติของกรรมการที่เสนอให้กลับเข้าดำรงตำแหน่ง ตามสิ่ง ที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3 ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่ได้ส่งมอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านแล้ว

นายพิพิธ พิชัยสรพัต ประธานกรรมการ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ แทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ

แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานกรรมการ จึงขอเสนอให้ที่ประชุมมีมติพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง กรรมการที่ต้องออกตามวาระทั้ง 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง โดยในการลงคะแนนวาระนี้ ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนน เสียง เป็นรายบุคคล และการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่ประชุมและออกเสียงลงคะแนน ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วม ประชุมมีจำนวน 37 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 382,199,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.5511 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของบริษัทฯ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระทั้ง 3 ท่าน คือ นายรัชชัย ช่องดารากุล นายปิยนุตร เลิศศิริหิการ และนายฉพน เจนธรรมนุกูล กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกวาระหนึ่ง

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 5 เป็นรายบุคคล โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติด้วยเสียงข้างมากของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน เป็นดังนี้

1. นายรัชชัย ช่องดารากุล

ได้รับคะแนนเป็นเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	382,198,297	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9997
ไม่เห็นด้วย	1,088	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0003

งดออกเสียง	-	เสียง
บัตรเสียง	-	เสียง

2. นายปิยนุตร เลิศคำรึ่การ

ได้รับคะแนนเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	382,199,385	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง		
บัตรเสียง	-	เสียง		

3. นายฉพน เจนธรรมนุกูล

ได้รับคะแนนเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	382,199,385	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง		
บัตรเสียง	-	เสียง		

ทำให้บริษัทฯ มีคณะกรรมการของบริษัทฯ จำนวน 9 ท่าน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นายพิพิธ พิชัยศรทัต ประธานกรรมการ
2. นายปิยนุตร เลิศคำรึ่การ รองประธานกรรมการ
3. นายธวัชชัย ช่องคารากูล กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายอนุทิพย์ ไกรฤกษ์ กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
5. นางกฤษณา ศศะสมิต กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
6. นายสัจจา เจนธรรมนุกูล กรรมการ
7. นายธวัช อึ้งสุประเสริฐ กรรมการ
8. นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการ
9. นายฉพน เจนธรรมนุกูล กรรมการ

โดยรายชื่อและจำนวนกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ คือ นายพิพิธ พิชัยศรทัต นายธวัช อึ้งสุประเสริฐ นายสัจจา เจนธรรมนุกูล นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา นายปิยนุตร เลิศคำรึ่การ และนายฉพน เจนธรรมนุกูล กรรมการสองในหกคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ

วาระที่ 6. พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2568

นายฉพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กล่าวเรียนเชิญ นายธวัชชัย ช่องคารากูล ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้กล่าวรายงาน นายธวัชชัย ช่องคารากูล กล่าวรายงานว่าคณะกรรมการพิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งได้พิจารณาอย่างถี่ถ้วนถึงขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย มีรายละเอียดอยู่ในหมวดการกำกับดูแลกิจการในรายงานประจำปี รวมทั้งได้

พิจารณาถึงภาวะเศรษฐกิจในภาพรวม และเปรียบเทียบผลตอบแทนคณะกรรมการ ทั้งกับธุรกิจประเภทเดียวกันและธุรกิจอื่นที่มีขนาดใกล้เคียงกัน และรายงานผลการสำรวจค่าตอบแทนกรรมการปี 2567 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยหรือ IOD

เห็นสมควรเสนอผู้ถือหุ้นกำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2569 เท่ากับปี 2568 โดยจ่ายค่าตอบแทนพิเศษสำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 ให้กรรมการจำนวน 8 คน (ยกเว้นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) คนละ 32,000 บาทและไม่มีผลประโยชน์อื่นใดอีก สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 งดจ่ายค่าตอบแทนพิเศษ และไม่มีผลประโยชน์อื่นใดอีก ตามหนังสือเชิญประชุมในหน้าที่ 4 และหน้าที่ 5

จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการ	ปีละ 402,000 บาท หรือ 33,500 บาท ต่อเดือน
กรรมการบริษัท	ปีละ 300,000 บาท หรือ 25,000 บาท ต่อเดือน

ค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการ	ปีละ 312,000 บาท หรือ 26,000 บาท ต่อเดือน
กรรมการ	ปีละ 288,000 บาท หรือ 24,000 บาท ต่อเดือน

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหาร

ประธานกรรมการ	ปีละ 756,000 บาท หรือ 63,000 บาท ต่อเดือน
กรรมการ	ปีละ 756,000 บาท หรือ 63,000 บาท ต่อเดือน

ค่าตอบแทนที่เป็นค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการสรรหาฯ

ประธานกรรมการ	26,000 บาท ต่อครั้งของการประชุม
กรรมการ	24,000 บาท ต่อครั้งของการประชุม

นายรัชชัย ช่องคารากุล ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะสอบถามเพิ่มเติมในวาระนี้ หรือไม่

เมื่อ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย และการลงมติในวาระนี้ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง ซึ่งในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 37 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 382,199,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.5511 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง อนุมัติอัตราค่าตอบแทนกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2569 ตามที่เสนอผลการลงมติสำหรับวาระที่ 6 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	382,199,285	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	-	เสียง		

วาระที่ 7. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชี ประจำปี 2569

นายฉพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กล่าวเรียนเชิญ นายรัชชัย ช่องคารากุล ประธานกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้กล่าวรายงาน

นายรัชชัย ช่องคารากุล ได้รายงานว่า คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบตามความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบโดยมีรายละเอียดดังนี้ ในปี 2569 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด มีการปรับเปลี่ยนทีมผู้สอบบัญชีภายในบริษัท จึงขอเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี (รายใหม่) โดยได้ผ่านการพิจารณาลั่นกรองจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2569 ซึ่งมีผลงานด้านการตรวจสอบอยู่ในระดับที่น่าพอใจและยอมรับได้ในระดับสากล จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยมีรายนามของผู้สอบบัญชี ดังนี้

- | | | |
|------------------|---------------|--------------------------------------|
| 1. นางสาวพิมพ์ใจ | มานิตขจรกิจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ |
| 2. นางสาวรสพร | เดชาคม | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 หรือ |
| 3. นางสาววิไลพร | เขาวีวัฒน์กุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9309 |

ซึ่งผู้สอบลำดับแรก เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทมาแล้วเป็นระยะเวลา 1 ปี ส่วนผู้สอบลำดับที่ 2 และ 3 ยังไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทและเป็นผู้สอบบัญชีรายเดียวกันกับสำนักงานสอบบัญชี โดยสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชี ตามรายชื่อที่เสนอ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัทและบริษัทย่อยผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทได้

โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีตามรายนามข้างต้น ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นทำหน้าที่แทน ส่วนบริษัทย่อยที่ใช้บริการของผู้สอบบัญชีจากสำนักงานอื่น เนื่องจากมีความเหมาะสมกับขนาดของธุรกิจ ซึ่งคณะกรรมการจะดูแลให้สามารถจัดทำงบการเงินได้ทันตามกำหนดระยะเวลา ทั้งนี้ได้กำหนดค่าตอบแทนในการสอบบัญชีดังนี้ กำหนดค่าตอบแทนในการสอบบัญชี ดังนี้

รายการ	ปี 2569 (บาท) (ปีที่เสนอ)	ปี 2568 (บาท)
ค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ(SAMCO)	1,400,000	1,340,000
ค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อย	1,645,000	1,555,000
รวม	3,045,000	2,895,000
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน(บาท)	150,000	312,000
อัตราเพิ่มคิดเป็น %	5.18%	12.08%

ค่าบริการอื่น (Non Audit Fee) ในปี 2568 จำนวน 16,800 บาท และค่าตรวจระบบ IT (การใช้ระบบ ERP ใหม่) 200,000 บาท ส่วนในปี 2569 ค่าบริการอื่น (Non Audit Fee) จ่ายตามจริง

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาลั่นกรองการเลือกผู้สอบบัญชี ตลอดจนค่าสอบบัญชีที่เหมาะสมแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สำหรับปี 2569 ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

นายณพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะสอบถามเพิ่มเติมในวาระนี้ หรือไม่

แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และค่าสอบบัญชี ประจำปี 2569 โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนเสียง ซึ่งในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่ม ทำให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมมีจำนวน 37 ราย มีจำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 382,199,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 59.5511 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ อนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และกำหนดค่าสอบบัญชี ประจำปี 2569 ตามที่เสนอ

ผลการลงมติสำหรับวาระที่ 7 เป็นดังนี้

เห็นด้วย	382,199,385	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง		
บัตรเสีย	-	เสียง		

วาระที่ 8. พิจารณาเรื่องอื่นๆ

นายณพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถาม

นางสาวชนาธิป วิทยากุล อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และได้เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ได้ส่งคำถามมาล่วงหน้าทั้งหมด 2 ข้อ ดังนี้

1. จากสถานะเศรษฐกิจไทยปี 2568 ที่ขยายตัวเพียงร้อยละ 2.4 และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่เข้มงวดขึ้น บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงเงื่อนไขการจองและการผ่อนชำระค่างวดหรือมีพันธมิตรสถาบันการเงินที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการพิจารณาวงเงินกู้แก่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างไร เพื่อให้ยอดขายรถไอออน 145 ล้านบาท สามารถไอออนได้ตามกำหนดและไม่มีภาระที่ไปจอง

2. จากการที่บริษัทฯ มีผลขาดทุนต่อเนื่อง 2 ปี บริษัทฯ มีแผนหรือมาตรการใดในการปรับปรุงผลการดำเนินงานเพื่อให้กลับมาทำกำไรทั้งในระยะสั้นและระยะกลาง และคาดว่าจะเริ่มเห็นผลเมื่อใด

นายณพน เจนธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถามโดยมีภาพรวมแต่ละประเด็นดังนี้ บริษัทฯ ดำเนินการพิจารณาเป็นรายกรณี โดยคำนึงถึงความเหมาะสมและลักษณะความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ ลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นหลัก การผ่อนชำระเงินค่างวด บริษัทฯ ให้เฉพาะลูกค้าที่สนใจบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม หากลูกค้ามีความประสงค์จะซื้อบ้านในโครงการดังกล่าว บริษัทฯ จะพิจารณาเสนอทางเลือกในการผ่อนชำระเงินค่างวดให้แก่ลูกค้าเป็นรายกรณีตามความเหมาะสม

ส่วนการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินนั้น ในปีที่ผ่านมา ภาพรวมสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นทำให้อัตราการปล่อยสินเชื่อใหม่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการจัดทำโปรโมชันส่งเสริมการขาย รวมถึงอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในการ

เข้าถึงสินเชื่อ โดยบริษัทฯ ยังได้จัดตั้งทีมงานเฉพาะกิจ (Win Back Team) เพื่อสนับสนุนลูกค้าในการเตรียมความพร้อมด้านข้อมูล สำหรับการยื่นขอสินเชื่อ โดยการช่วยเหลือลูกค้าที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อ ในเบื้องต้น ผ่านการจัดเตรียมข้อมูลเพิ่มเติมและการชี้แจงข้อเท็จจริงต่อสถาบันการเงิน เพื่อเพิ่มโอกาสในการได้รับอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อได้ในหลายกรณี

สำหรับยอดขายรอโอนจำนวน 145 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นยอดที่ถูกค้าได้ทำการจองและมีความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว โดยบริษัทฯ จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ตามแผนงานที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการโอนได้ สาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 35-40

ในส่วนของผลการดำเนินงานในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัว ส่งผลให้ยอดขายได้ อัตรากำไร (Margin) ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์โดยรวมปรับตัวลดลง ซึ่งบริษัทฯ ได้รับผลกระทบในทิศทางเดียวกัน อีกทั้งยังเผชิญกับภาวะการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นในบางพื้นที่ ทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการกระแสเงินสดเพื่อรักษาสภาพคล่องและความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้สามารถผ่านพ้นช่วงเวลาที่ยากลำบากดังกล่าวมาได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างองค์กรและปรับปรุงกระบวนการทำงานภายในเพื่อลดต้นทุน ลดรายจ่าย และคาดว่าจะเริ่มเห็นผลลัพธ์ที่ดีขึ้นในปีปัจจุบัน

นายกิตติพงศ์ เจริญวิทย์านุกูล ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และได้ส่งคำถามมาล่วงหน้าทั้งหมด 3 ข้อดังนี้

1. บริษัทฯ มีแผนการดูแลลูกค้าที่ร้องเรียนปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังการซื้อบ้านอย่างไรบ้าง ขอทราบ SLA และ SOP การแก้ปัญหาแก่ลูกค้าที่ชัดเจน เนื่องจากมีลูกค้าร้องเรียนว่าแจ้งปัญหามามากกว่า 2 ปีแล้วยังไม่ได้รับการแก้ไข
2. ขอทราบนโยบาย ความคิดเห็นของคณะกรรมการในการดูแล บริหารจัดการ โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ขายไปแล้วว่ามีกระบวนการอย่างไรบ้าง อาทิเช่น การว่าจ้าง Outsource ช่วยบริหาร โครงการหมู่บ้านจัดสรรกรณีใดบ้าง
3. ขอให้ตรวจสอบการบริหารจัดการดูแลผู้ซื้อในโครงการหมู่บ้านสัมมากร รังสิตคลอง 2 เนื่องจากผู้ซื้อได้รับการดูแลที่แย่งจะส่งผลต่อภาพลักษณ์บริษัท และส่งผลต่อการดำเนินงานไม่โปร่งใสตามหลักธรรมาภิบาล

นายฉพน เจริญธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถาม โดยมีภาพรวมแต่ละประเด็นดังนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดขั้นตอน (Procedure) ในการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้าไว้อย่างชัดเจน โดยเปิดให้มีหลายช่องทางในการติดต่อสื่อสาร ซึ่งข้อร้องเรียนส่วนใหญ่มักถูกส่งต่อมายังผู้บริหารเพื่อพิจารณาและดำเนินการแก้ไข ทั้งนี้ ปัญหาส่วนใหญ่ได้รับการแก้ไขเรียบร้อยแล้ว สำหรับบางประเด็นที่ยังไม่ได้ดำเนินการ บริษัทฯ เห็นว่ายังไม่จำเป็นต้องเร่งดำเนินการในขณะนี้ เนื่องจากยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ และอยู่ระหว่างการพิจารณาแนวทางที่เหมาะสมในการดำเนินการต่อไป

ในส่วนของการบริหารจัดการโครงการนั้น ในอดีตบริษัทฯ ยังไม่เคยมีการว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ในการบริหารโครงการ ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ เพิ่งเริ่มมีการว่าจ้างในลักษณะดังกล่าว และในปีปัจจุบันบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้ Outsource เข้ามามีบทบาทในการบริหารจัดการโครงการมากยิ่งขึ้น ส่วนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการใดปิดการขาย และงานก่อสร้างส่วนกลางแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนและกระบวนการที่เกี่ยวข้องการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ซึ่งในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ในบางโครงการเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ในประเด็นข้อซักถามเพิ่มเติม นายฉพน เจริญธรรมนุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับเรื่องไว้เพื่อดำเนินการตรวจสอบและพิจารณาแนวทางแก้ไขต่อไป

นายชาญยุทธ์ ภาณุทัต ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเป็นลูกบ้าน โครงการสัมมาระงสิตคลอง 2 ได้ยกมือและเปิดไมโครโฟน ได้เสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติมที่ประชุม โดยกล่าวว่า ได้เห็นถึงพัฒนาการและความก้าวหน้าในการบริหารงานของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ดี ยังมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการเปิดโครงการใหม่ เมื่อพิจารณาประกอบกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ยังคงมีผลขาดทุน รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลก อาทิ สถานการณ์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ถือหุ้นจึงได้เสนอแนะให้คณะกรรมการและฝ่ายบริหารพิจารณาแนวทางในการบริหารจัดการต้นทุน และเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยังได้เสนอให้บริษัทฯ พิจารณาเผยแพร่ข้อมูลหรือแนวทางการดำเนินงานดังกล่าวผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลอย่างทั่วถึง

นอกจากนี้ ได้กล่าวชื่นชมโครงการสัมมาระงสิตคลอง 2 ว่าเป็นโครงการที่มีคุณภาพ ซึ่งผู้ถือหุ้นเป็นลูกบ้านของโครงการสัมมาระงสิตคลอง 2 มากกว่า 20 ปี มีความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยมาโดยตลอด ได้มีเสนอแนะในประเด็นการให้บริการหลังการขาย โดยยกตัวอย่างโครงการสัมมาระงสิตคลอง 2 ซึ่งได้มีการแจ้งซ่อมแซมในบางประเด็น แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้เข้าดำเนินการแล้ว แต่ยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ จึงขอให้บริษัทฯ พิจารณาดำเนินการให้ครบถ้วน พร้อมทั้งขอขอบคุณที่ได้เข้าดำเนินการในเบื้องต้น ในส่วนของการรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ เดิมมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจำนวน 6 คน ปัจจุบันลดลงเหลือ 4 คน ซึ่งอาจกระทบต่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะในช่วงเวลากลางคืนและในสถานการณ์น้ำท่วมที่ต้องมีการกระจายกำลังไปยังจุดต่างๆ จึงขอให้บริษัทฯ พิจารณาความเหมาะสมของจำนวนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย รวมทั้งการดูแลต้นไม้ใหญ่ในโครงการในช่วงใกล้ฤดูฝน พร้อมเสนอแนะให้บริษัทฯ พิจารณาจัดให้มีเวทีสำหรับการสื่อสารและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามและเสนอเรื่องอื่นใดเพื่อพิจารณา ประธานในที่ประชุมกล่าวว่าบริษัทฯ บริษัทจะเปิดเผยสรุปมติของการประชุมนี้ ภายใน 9.00 น. ของวันทำการถัดไป บริษัทจะดำเนินการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้อย่างเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทภายใน 14 วัน หรือภายในวันที่ 5 พฤษภาคม 2569 หากไม่มีผู้ใดเสนอขอแก้ไขหรือทักท้วงภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ จะถือว่าผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านได้รับรองความถูกต้องและครบถ้วนของบันทึกรายงานการประชุมดังกล่าว

ปิดประชุมเวลา 11.30 น.

ลงนาม..... - นายพิพิธ พิชัยสรทัต - ประธานที่ประชุม
(นายพิพิธ พิชัยสรทัต)

ลงนาม..... - นางสาวพรณี ตันไชยศรีนคร - เลขานุการที่ประชุม
(นางสาวพรณี ตันไชยศรีนคร)