

# บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

## รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2569

### เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ สำนักงานของบริษัท เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

### เริ่มการประชุม

นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชัย ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทและเลขานุการที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและชี้แจงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้จัดการประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว โดย บริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่มีความเชี่ยวชาญและได้รับการรับรองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้จัดการระบบการประชุมในครั้ง นี้ โดยจะทำการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริษัทได้มีการบันทึกภาพและเสียงในการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์

หลังจากนั้น เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในขณะนี้ มีผู้ถือหุ้นของบริษัทเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเองจำนวน 1 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 16,584,800 หุ้น และโดยการมอบฉันทะจำนวน 26 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 3,076,386,935 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 27 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นรวม 3,092,971,735 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 5,022,246,185 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 61.58 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว

เลขานุการที่ประชุมได้แนะนำกรรมการของบริษัทที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในวันนี้ให้ที่ประชุมทราบดังต่อไปนี้

### กรรมการที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

1. นายวิรัช	ไพรัชพิบูลย์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นางสาวนันทา	เตียสุวรรณ	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นางวรรณมา	ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4. นายเจษฎา	พรหมจาด	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ
5. นางสาวศุภิชชา	ชัยพัฒน์	กรรมการ และกรรมการอิสระ
6. นายธนินทร์	ทรัพย์บุญเรือง	กรรมการ และกรรมการอิสระ
7. นายตวรรษ	บุญนาค	กรรมการ
8. นายณัฐวิทย์	บุญยะวัฒน์	กรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร
9. นายไพบูลย์	วงศ์จงใจหาญ	กรรมการ และกรรมการบริหาร
10. นายฐิติวุฒิ	สุขพรชัยกุล	กรรมการ และกรรมการบริหาร
11. นายไพโรจน์	วัฒนวโรดม	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ทั้งนี้ บริษัทมีกรรมการจำนวน 11 คน มาประชุมครบทั้ง 11 คน คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

นอกจากนี้ นางสาวระวีวรรณ ผดุงใจ รักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน และผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ก็ได้เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพื่อช่วยคณะกรรมการชี้แจงข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นด้วยแล้ว

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า สำหรับวิธีการส่งคำถามในแต่ละวาระของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันนี้จะปฏิบัติดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามในแต่ละวาระโดยการพิมพ์คำถามของท่านผ่านช่องทาง Q & A ในโปรแกรม Zoom แล้วกดปุ่ม Enter เพื่อส่งคำถามเข้ามายังระบบ

2. ในการถามคำถามแต่ละครั้ง ขอความกรุณาให้ผู้เข้าร่วมประชุมโปรดแจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

สำหรับวิธีการลงมติในแต่ละวาระของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันนี้จะปฏิบัติดังนี้

1. ในการลงคะแนนเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นสลับจากโปรแกรม Zoom กลับไปยังโปรแกรม Chrome หรือ Web Browser เพื่อทำการลงคะแนนในแต่ละวาระที่เมนู E-Voting เมื่อกดเลือกการลงคะแนนแล้วระบบจะมี Pop-up สอบถามอีกครั้งหนึ่งว่า ยืนยันการลงคะแนนหรือไม่ ให้กดตกลง เพื่อเป็นการยืนยันการลงคะแนน

2. กรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการเปลี่ยนการลงคะแนน สามารถทำได้ด้วยการกดเลือกลงคะแนนใหม่อีกครั้ง แต่หากวาระได้ถูกปิดการลงคะแนนไปแล้ว ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถลงคะแนนหรือเปลี่ยนการลงคะแนนได้

3. เมื่อผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขอให้กลับมายังหน้าโปรแกรม Zoom หน้า E – meeting เพื่อรับชมภาพและเสียงของการประชุมต่อไป

4. ระบบจะทำการรวบรวมคะแนน โดยนับคะแนนรวมจากผู้ถือหุ้นที่ลงคะแนนผ่าน E-Voting และผู้ถือหุ้นที่ลงคะแนนล่วงหน้าผ่านเอกสารมอบฉันทะ

5. หากผู้ถือหุ้นไม่ลงคะแนนใดๆ เลย จะถือว่า เห็นด้วย และหากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง ถือว่าที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท

6. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นที่ตนถืออยู่

7. การนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ จะนำคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง ไปหักออกจากจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย ทั้งนี้ โดยได้นับคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะที่ลงคะแนนเสียงล่วงหน้าไว้ด้วยแล้ว

8. ประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมเป็นผู้สอบถามมติจากที่ประชุมและแจ้งผลการลงมติให้ที่ประชุมทราบ

ทั้งนี้ การเข้าร่วมประชุมโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการถามคำถาม การตอบคำถามและการลงคะแนนเสียงได้มีการชี้แจงขั้นตอนรายละเอียดให้กับผู้ถือหุ้นทราบตามคู่มือการใช้งานระบบ E-AGM ซึ่งถูกส่งไปยังอีเมลล์ที่ผู้ถือหุ้นได้ส่งมาแจ้งไว้กับบริษัทแล้ว

หากผู้ถือหุ้นท่านใดประสบปัญหาทางด้านเทคนิค สามารถโทรติดต่อเจ้าหน้าที่ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ที่เบอร์โทร 02-079-1811

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทได้ทำการประกาศเชิญชวนให้ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมและ/หรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัท ตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านมา ซึ่งปรากฏว่า ไม่มีการเสนอเรื่องใดๆ จากท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท

เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญ นายวิรัช ไพรัชพิบูลย์ ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานที่ประชุมเพื่อกล่าวเปิดประชุมต่อไป

ประธานได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและแจ้งต่อที่ประชุมว่า ขณะนี้ได้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว ประธานจึงขอเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และประธานได้มอบหมายให้ นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชิว เลขานุการที่ประชุมและทีมงานช่วยดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่อไป

**วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568**

เลขานุการที่ประชุมได้เสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 และบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อความที่จะแก้ไขหรือเพิ่มเติมหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อความขอแก้ไข เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

**มติ :** หลังจากที่ได้ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ว่าถูกต้อง โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	28	3,106,406,435	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>28</b>	<b>3,106,406,435</b>	<b>100</b>

ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมอีก 1 ราย ถือหุ้นจำนวน 13,434,700 หุ้น ทำให้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมรวมเป็นจำนวน 28 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 3,106,406,435 หุ้น

**วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมาและรายงานประจำปี 2568**

เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญ นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการให้ที่ประชุมพิจารณา

นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ในฐานะตัวแทนคณะกรรมการบริษัทได้นำเสนอผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2568 และแผนธุรกิจปี 2569 ดังนี้

## 1. 2025 BUSINESS PERFORMANCE

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2568 บริษัทมีโครงการรวม 12 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 6,800 ล้านบาท ได้แก่ โครงการในกรุงเทพมหานคร มูลค่า 4,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62 และโครงการในจังหวัดระยอง มูลค่า 2,600 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร มูลค่า 4,200 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการ Segment ราคา 3-5 ล้านบาท มูลค่า 2,700 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 และโครงการ Segment ราคา 15-30 ล้านบาท มูลค่า 1,500 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36 โดยในปี 2568 ถือเป็นปีที่บริษัทมีการเปลี่ยนแปลง Segment ราคาขาย เนื่องจากก่อนหน้านี้โครงการในกรุงเทพมหานคร บริษัทจะทำโครงการ Segment ราคาที่ต่ำกว่า 5 ล้านบาท เป็นหลัก แต่ปัจจุบันเริ่มขยับไปทำโครงการ Segment ราคา 15-30 ล้านบาท และโครงการ Segment ราคา 3-5 ล้านบาท นอกจากโครงการคอนโดมิเนียมแล้วยังมีโครงการแนวราบ (ทาวน์โฮม) เพิ่มเข้ามาด้วย ในส่วนของโครงการในจังหวัดระยอง มูลค่า 2,600 ล้านบาท เป็นโครงการ Segment ราคา 5-15 ล้านบาท มูลค่า 2,000 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77 และโครงการ Segment ราคา 3-5 ล้านบาท มูลค่า 600 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ซึ่งก็ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงของบริษัทเช่นกัน เนื่องจากก่อนหน้านี้โครงการในต่างจังหวัด บริษัทจะทำ Segment ราคาที่ต่ำกว่า 5 ล้านบาท เป็นหลัก ปัจจุบันเริ่มขยับ Segment ราคาเป็น 5-15 ล้านบาท ถึงร้อยละ 77 ซึ่งจากผลการปรับปรุง Segment นี้ส่งผลให้ผลการดำเนินงานในปี 2568 ดีขึ้น

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568 บริษัทมีผลการดำเนินงาน 2 ส่วน ได้แก่ (1) ยอด Pre-Sale มูลค่า 1,396 ล้านบาท (2) ยอด Revenue หรือรายได้ มูลค่า 2,022 ล้านบาท ซึ่งหากเทียบแบบ Year on Year เติบโตขึ้นร้อยละ 7 ท่ามกลางเศรษฐกิจที่ท้าทายในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ยอด Revenue 2,022 ล้านบาท มาจากโครงการในกรุงเทพมหานคร 1,501 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74 และโครงการในจังหวัดระยอง มูลค่า 521 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 โดยมีรายได้ส่วนหนึ่งมาจาก Recurring Income คิดเป็นร้อยละ 6 ซึ่งประกอบด้วยรายได้จาก 4 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรม (2) Golf Course (3) ศูนย์กีฬา และ (4) รายได้อื่นๆ ทั้งนี้ Recurring Income ถือเป็นหนึ่งในเป้าหมายที่บริษัทจะต้องขยายต่อไป

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบ 3 ปี ที่ผ่านมา (ปี 2566 - 2568) บริษัทมีพัฒนาการอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 บริษัทมียอด Pre-Sale จำนวน 1,396 ล้านบาท โดยมีพัฒนาการที่น่าสนใจ 2 ประการ ได้แก่ (1) ด้าน Revenue โดยในปี 2568 บริษัทมีรายได้ 2,022 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีรายได้ 1,283 ล้านบาท และปี 2567 มีรายได้ 1,882 ล้านบาท แสดงให้เห็นการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 เติบโตขึ้นร้อยละ 7 (2) ด้าน Net Profit ในปี 2568 บริษัทมีกำไร 129 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในระดับเกิน 100 ล้านบาท และเมื่อเทียบแบบ Year on Year พบว่าเติบโตถึงร้อยละ 258

การที่บริษัทมีรายได้จำนวน 2,022 ล้านบาท และมี Net Profit เพิ่มขึ้นร้อยละ 258 มีประเด็นสำคัญ (Highlight) จำนวน 4 ประการ ได้แก่

- (1) ในหมวดธุรกิจ Real Estate บริษัทสามารถทำกำไรได้เกิน 100 ล้านบาท
- (2) โครงการควินทารา มายด์เน โพรธิ์นิตี้มิตร ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้จำนวน 800 ล้านบาท
- (3) บริษัทได้เปิดโครงการใหม่ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ โครงการแกรนด์ เวลาน่า คราวน์ กาญจนนา-สาย 1 โดยขยับ Segment ราคา 15-30 ล้านบาท และโครงการในจังหวัดระยอง บริเวณสนามกอล์ฟ โครงการแกรนด์ เวลาน่า คราวน์ อยู่ตะเภา-บ้านฉาง Segment ราคา 10-15 ล้านบาท

(4) บริษัทสามารถปิดโครงการในจังหวัดระยองได้จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเวลาน่าอะโมต้า อยู่ใน Segment ราคา 5-9 ล้านบาท และโครงการแกรนด์ เวลาน่า อยู่ใน Segment ราคา 7-12 ล้านบาท สะท้อนให้เห็นว่าบริษัทสามารถพัฒนาโครงการบ้านในช่วงราคา 5-15 ล้านบาท ได้

นอกจากนี้ บริษัทมียอด Backlog ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่า 705 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2569 โดยแบ่งเป็นบ้านจำนวน 125 ล้านบาท และคอนโดมิเนียมจำนวน 580 ล้านบาท

## 2. 2026 BUSINESS DIRECTION

ในปี 2569 เป็นปีที่มีทั้งความท้าทายและโอกาส โดยบริษัทได้กำหนดทิศทางการทำงานไว้ภายใต้แนวคิด “THE NEXT FRONTIER OF LIVING & INVESTING” ซึ่งหมายถึงการมุ่งขยายไปสู่โอกาสทางธุรกิจใหม่ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน โดยบริษัทได้กำหนดกลยุทธ์หลัก 2 ประการ ได้แก่

- (1) การขยายสู่ตลาดใหม่ (New Market) โดยเปิด Segment ราคา 15-30 ล้านบาท
- (2) การขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่ (New Target Group) จากเดิมที่เน้นลูกค้าระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ไปสู่กลุ่มลูกค้าระดับราคา 15-30 ล้านบาท

เมื่อมีการเข้าสู่ตลาดใหม่และกลุ่มลูกค้าใหม่แล้วบริษัทจะดำเนินการต่อไปอย่างไร

ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าหมาย Revenue 2,235 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 10 และมียอด Pre-Sale 1,770 ล้านบาท โดยสัดส่วนของ Revenue แบ่งเป็นธุรกิจ Residential ร้อยละ 94 และ Recurring Income ร้อยละ 6 โดยบริษัทคาดหวังว่าในอีก 5 ปีข้างหน้า สัดส่วน Recurring Income จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10

สำหรับ โครงสร้างรายได้ในปี 2569 รายได้จำนวน Revenue 2,235 ล้านบาท มาจากโครงการในกรุงเทพมหานคร 1,575 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70 โครงการในจังหวัดระยอง 660 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30 โดยเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2568 สัดส่วนรายได้จากโครงการในกรุงเทพมหานครจะลดลง ขณะที่สัดส่วนรายได้จากโครงการในจังหวัดระยองเพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการในจังหวัดระยองจะได้รับผลกระทบน้อยกว่าในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน และตั้งอยู่ในพื้นที่ EEC ส่วนของ Recurring Income ตั้งเป้าไว้ที่ร้อยละ 6 มูลค่า 135 ล้านบาท

ท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน บริษัทได้มีการวิเคราะห์ความท้าทายและโอกาส ดังนี้

- (1) ต้นทุนพลังงาน สงครามยึดเยื่อเป็นเหตุให้ต้นทุนค่าขนส่งวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น
- (2) อัตราดอกเบี้ยต้นทุน FED ยังน่าจะคงอัตราดอกเบี้ย ไม่น่าจะมีการปรับลดลง
- (3) กำลังซื้อ ผู้บริโภคมีภาระค่าครองชีพสูงขึ้น ธนาคารมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น

โดยบริษัทมีการวางแผนรับมือเหตุดังกล่าว ดังนี้

(1) ฐานะการเงินของบริษัทยังคงมีความแข็งแกร่งและอยู่ในระดับที่สามารถควบคุมได้ และบริษัทยังคงมีความสัมพันธ์ที่ดีกับธนาคาร ทั้งในด้าน Project Finance และ Post Finance ซึ่งทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อย่างเหมาะสม

(2) บริษัทมีความเข้าใจตลาดที่แท้จริง และสามารถตัดสินใจได้อย่างแม่นยำและรวดเร็ว โดยจากเดิมบริษัทมุ่งเน้น Segment ราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ปัจจุบันได้ขยาย Segment เป็นช่วงราคา 5-30 ล้านบาท ซึ่งเป็น Segment ที่มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) ค่อนข้างต่ำ และบริษัทได้เพิ่มสัดส่วนการรับรู้รายได้จากโครงการในจังหวัดระยอง จากเดิมร้อยละ 26 เป็นร้อยละ 30

(3) โครงการในจังหวัดระยอง อำเภอบ้านฉาง ยังคงได้รับแรงหนุนจากการพัฒนาในพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง

กลยุทธ์ของบริษัทในปี 2569 ประกอบด้วย 3 ประการ ดังนี้

(1) การบริหารกระแสเงินสดและสภาพคล่อง โดยบริษัทตั้งเป้าหมายรายได้ 2,235 ล้านบาท ซึ่งมาจากโครงการพร้อมอยู่ที่มีมูลค่ารวมเกือบ 2,000 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทจึงมุ่งเร่งระบายสินค้าพร้อมอยู่ ซึ่งเป็นต้นทุนเดิม โดยการคัดกรองลูกค้าร่วมกับธนาคารพันธมิตรจำนวน 10 แห่ง

(2) การรักษาอัตรากำไร (Margin) ผ่านการควบคุมต้นทุน โดยสินค้าของบริษัทร้อยละ 90 เป็นต้นทุนเดิม และอีกร้อยละ 10 เป็นต้นทุนใหม่ ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการล็อกราคาวัสดุและควบคุมสัญญาต้นทุนไว้แล้ว รวมถึงมีการติดตามและพิจารณาต้นทุนเป็นรายไตรมาส ตลอดจนควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหาร (HG&A) อย่างต่อเนื่อง

(3) การลงทุนเฉพาะพื้นที่ที่มี Demand ที่แท้จริง โดยที่ดินที่บริษัทมีแผนจะจัดซื้อเพื่อพัฒนาโครงการในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานครจะมุ่งเน้นพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว และ MRT สายสีน้ำเงิน ขณะที่โครงการในจังหวัดระยอง ก็ต้องซื้อที่ดินเพิ่ม เนื่องจากคาดว่าในอีกประมาณ 4 ปีข้างหน้า โครงการสนามบินอู่ตะเภาจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะเป็ปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของพื้นที่ดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทมีการทำ Stress Test Model หากเกิดเหตุการณ์ขึ้น บริษัทจะมีผลกระทบอย่างไรและมีแผนการรับมืออย่างไร ดังนี้

(1) หากราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้น อาจได้รับผลกระทบด้านต้นทุนการขนส่งวัสดุก่อสร้าง บริษัทมีแผนการล็อกราคาและทำสัญญาล่วงหน้า โดยในปี 2569 บริษัทจะมีการก่อสร้างโครงการใหม่เพียงร้อยละ 10 เท่านั้น และมีการทบทวนต้นทุนวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมาทุกไตรมาส

(2) ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ทำให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ดังนั้น ที่ดินแต่ละแปลงที่บริษัทลงทุนต้องเป็นพื้นที่ที่มี Demand จริงเท่านั้น

(3) ธนาคารมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง บริษัทคัดกรองลูกค้าผ่านการทำ Pre-Approve Model โดยร่วมกับธนาคาร 10 แห่ง

โดยในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 บริษัทได้หารือร่วมกับธนาคารเพื่อทำความเข้าใจหลักเกณฑ์และการพิจารณาสินเชื่อของแต่ละธนาคาร ส่งผลให้บริษัทสามารถประเมินลูกค้ากับธนาคารได้แม่นยำมากขึ้น จึงไม่เกิดปัญหาเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการแก้ไขประเด็นดังกล่าวไว้แล้ว

ในปี 2569 บริษัทมีโครงการจำนวน 11 โครงการ มูลค่ารวม 7,500 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการในกรุงเทพมหานคร 6 โครงการ มูลค่า 4,380 ล้านบาท โครงการในจังหวัดระยอง 5 โครงการ มูลค่า 3,120 ล้านบาท

### 3. EASTERN STAR NEW PROJECTS

โดยในปี 2569 บริษัทจะเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการคอนโดมิเนียม แบบ High Rise ใน Segment ราคา 2-5 ล้านบาท ตั้งอยู่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าแยกติวานนท์ โดยตั้งเป้าเปิดโครงการในไตรมาสที่ 4 ของปี 2569

(2) โครงการในจังหวัดระยอง ตั้งอยู่บริเวณถนนบูรพาพัฒนา ใน Segment ราคา 6-8 ล้านบาท โดยมีรูปแบบโครงการ Modern French และชยุบ Segment ราคาสูงกว่า 5 ล้านบาท

โดยมีรูปแบบโครงการตามที่น่าสนใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

#### 4. 5-YEAR REVENUE

ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าหมายรายได้ไว้ 2,235 ล้านบาท และในอีก 5 ปีข้างหน้า บริษัทตั้งเป้าหมายเติบโตเฉลี่ยประมาณร้อยละ 10

ปี 2569 ไม่ใช่ปีของการเติบโตเร็วที่สุด แต่เป็นปีของการเติบโตอย่างแม่นยำที่สุด ESTAR จะไม่แข่งขันด้วย “ความเร็ว” แต่จะชนะด้วย “วินัย” และ “ความแม่นยำ” เพราะในโลกที่ผันผวนคนที่อยู่รอดไม่ใช่คนที่วิ่งเร็วที่สุดแต่คือคนที่ “ไม่พลาด” มากที่สุด

นอกจากนี้ ตามที่บริษัทได้ ประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย หรือ “CAC” ไปเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 แล้ว โดยในปัจจุบันอยู่ระหว่างการเตรียมยื่นขอรับรองจากทาง CAC ทั้งนี้ บริษัทได้ยึดถือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจของบริษัทมาโดยตลอด และได้มีการติดตามประเมินผลของมาตรการควบคุมความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทในทุกปี โดยในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันแต่อย่างใด

นายเฉลิมเกียรติ พิรุณจินดา ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้ส่งคำถามล่วงหน้าดังนี้

(1) บริษัทคาดการณ์ยอดโอนกรรมสิทธิ์ และยอด Backlog ที่จะรับรู้รายได้ในปี 2569 เป็นจำนวนเท่าใด

นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า บริษัทคาดการณ์ยอดโอนกรรมสิทธิ์ไว้ที่ 2,235 ล้านบาท โดยมียอด Backlog ยกมาจากปี 2568 จำนวน 705 ล้านบาท

(2) สัดส่วนรายได้ของแนวราบและคอนโดจะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรในอีก 2-3 ปีข้างหน้า

นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า สัดส่วนรายได้ ณ ปัจจุบันมาจากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 60 โครงการแนวราบร้อยละ 40 ถ้าเทียบกับเมื่อ 3 ปีที่แล้วก็เพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีสัดส่วนโครงการคอนโดมิเนียมอยู่ที่ร้อยละ 80 โครงการแนวราบร้อยละ 20 และในอีก 3 ปีข้างหน้า บริษัทยังคงรักษาสัดส่วนดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมกับตลาดแล้ว

(3) แผนการเปิดตัวโครงการใหม่และมูลค่าโครงการรวมในปี 2569-2570 เป็นจำนวนเท่าใด

นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า บริษัทเตรียมเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการ มูลค่า 3,000 ล้านบาท เป็นโครงการสตาร์วิว กรุงเทพ-นนท์ มูลค่า 2,300 ล้านบาท และโครงการเวลาน่า เมฆ ที่อำเภอบ้านฉาง มูลค่า 700 ล้านบาท

(4) หากยอดโอนกรรมสิทธิ์ต่ำกว่าที่บริษัทคาดการณ์ไว้ ไม่ทราบว่ามีบริษัทมีวงเงินสำรองเพียงพอหรือไม่

นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า บริษัทได้มีการทำ Stress Test Model และมีวงเงินสำรองรองรับไว้แล้ว

(5) บริษัทเห็นว่าราคาหุ้นที่ซื้อขายต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio ต่ำกว่า 1) อย่างไร และบริษัทมีแผนสื่อสารกับนักลงทุนมากขึ้นหรือไม่

นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า ราคาหุ้นขึ้นอยู่กับ Performance ของการดำเนินงาน โดยในปี 2568 บริษัทมีราคาหุ้น 0.20 ในปี 2569 บริษัทมียอดรับรู้รายได้ 2,000 ล้านบาท

กำไร 100 ล้านบาท ราคาหุ้นขยับเป็น 0.24 บาท หมายความว่า บริษัทมีพัฒนาการทางรายได้และกำไร นั้นคือเป็นไปตาม Performance ส่วนการประชาสัมพันธ์ทุก ๆ 6 เดือน บริษัทมีการแถลงข่าวกับสื่อมวลชน สามารถติดตามจากสื่อเฟซบุ๊กออนไลน์ และหนังสือพิมพ์

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติมแล้ว เลขานุการที่ประชุมได้สรุปว่าที่ประชุมรับทราบ ผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในรอบปี 2568 ที่ผ่านมาและรายงานประจำปี 2568

### **วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบประมาณการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญ นางสาวระวีวรรณ ผดุงใจ รักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีการเงิน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดให้ที่ประชุมพิจารณา

นางสาวระวีวรรณ ผดุงใจ รักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน ได้รายงานสรุปรายการ ที่สำคัญของการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เปรียบเทียบกับปี 2567 ซึ่งได้รับการตรวจสอบ และรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ดังนี้

1. บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,317 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 275 ล้านบาท โดยลดลงจาก ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี โดยเฉพาะโครงการ คอนโดควินทารา มาย’เดน โพรธิ์นิมิตร ซึ่งโอนได้เกินกว่าเป้าหมาย ในส่วนของเงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดลดลง จากการลงทุนซื้อ Land Bank และการดำเนินงานตามปกติของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 บริษัทมีที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็น Land Bank เตรียมไว้พัฒนาโครงการในอนาคต

2. บริษัทมีหนี้สินรวม 2,224 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 352 ล้านบาท โดยลดลงจาก เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อันเนื่องมาจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทได้ชำระ หนี้เงินกู้ไปเกือบทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การขึ้นโครงการของบริษัทได้รับวงเงินกู้จากธนาคารทุกโครงการ โดยพิจารณาข้อเสนอที่ดีที่สุดของแต่ละธนาคาร

3. บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 251 ล้านบาท และมี D/E ratio ค่อนข้างต่ำ อยู่ที่ 0.44 เท่า เนื่องจากทุนของบริษัทค่อนข้างสูง และบริษัทมีสินทรัพย์ในรูปของที่ดินค่อนข้างมาก ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ระหว่างรอการพัฒนา ถือว่าบริษัทมีสถานะการเงินที่แข็งแกร่งมาก

4. งบกำไรขาดทุน ในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขาย ให้เช่า และบริการรวม 2,022 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 139 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากรายได้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการคอนโดควินทารา มาย’เดน โพรธิ์นิมิตร ซึ่งเป็นคอนโดขนาดใหญ่สูง 40 ชั้น มูลค่าโครงการ 2,200 ล้านบาท โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2568 สามารถรับรู้ รายได้ไปได้สูงถึง 840 ล้านบาท

5. อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 29 สูงกว่าปี 2567 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 26 สาเหตุหลัก ๆ จากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดควินทารา มาย’เดน โพรธิ์นิมิตร ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการ อาคารชุดที่เริ่มโอนในปี 2567 และมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บ้านแบบใหม่ ที่เป็นบ้านเดี่ยวของโครงการแกรนด์ เธร้า พรีเม่า บูรพาพัฒนา-สุขุมวิท ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในภาพรวมสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงรักษา มาตรฐานการก่อสร้างและประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนของทุกโครงการอย่างสม่ำเสมอ

6. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 446 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียง 4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการขายที่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

7. ในภาพรวมทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิ 129 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93 ล้านบาท จากรายได้และอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวมาข้างต้น

ในส่วนของรายละเอียดอื่น ๆ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาได้จากงบการเงินที่บริษัทได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามเพิ่มเติมแล้ว เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

**มติ :** หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติงบฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังกล่าว โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	28	3,106,406,435	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	28	3,106,406,435	100

#### วาระที่ 4 พิจารณอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรและการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568

เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญ นางสาวระวีวรรณ ผดุงใจ รักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดให้แก่ที่ประชุมพิจารณา

นางสาวระวีวรรณ ผดุงใจ รักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรจากผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 114,429,307.- บาท คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 6,000,000.- บาท และอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 5,022,246,185 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 100,444,924.- บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 8 พฤษภาคม 2569 (Record Date) และบริษัทจะจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 26 พฤษภาคม 2569 ดิฉันจึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณา

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

**มติ :** หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 6,000,000.- บาท และอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 5,022,246,185 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 100,444,924.- บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 8 พฤษภาคม 2569 (Record Date) และบริษัทจะจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 26 พฤษภาคม 2569 โดยที่

ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	28	3,106,406,435	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	28	3,106,406,435	100

#### วาระที่ 5 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระ

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระนี้ จะเป็นการพิจารณาให้เป็นไปตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 15 ที่กำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทุกปี แต่กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งมีสิทธิที่จะได้รับการเลือกตั้งให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทได้อีก ดังนั้น จึงต้องมีกรรมการที่จะออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการ 12 คน คือ 4 คน ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ได้แก่กรรมการดังต่อไปนี้

1. นายพงศ์พนิต เดชะคุปต์ (ถึงแก่กรรมในระหว่างวาระแล้ว)
2. นายเจษฎา พรหมจาด
3. นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ และ
4. นายฉัตรวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล

นอกจากนี้ ตามมาตรา 86 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 27 กำหนดไว้ว่า “ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง”

ดังนั้น นายฉัตรวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล จึงขอแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า ปัจจุบัน นายฉัตรวิฑูรย์ สุขพรชัยกุล เป็นกรรมการของ บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทดังกล่าวประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันกับกิจการของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการประกาศเชิญชวนให้ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัทเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัท ตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านมา ซึ่งปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงความเหมาะสมในด้านคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา ดังนี้

(1) เลือกตั้งให้ นายโพธิ์ทัต พิริยวิรุตม์ เป็นกรรมการและกรรมการอิสระใหม่ของบริษัทแทน นายเจษฎา พรหมจาด ซึ่งเป็นกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี และได้แจ้งความประสงค์ไม่ขอรับการเสนอชื่อเป็นกรรมการอีก

(2) เลือกตั้งให้ นายไพบูลย์ วงศ์จิงใจหาญ และ นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล ซึ่งเป็นกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

(3) กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 คน โดยไม่เลือกตั้งบุคคลใดแทนตำแหน่งของ นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์ ซึ่งได้ถึงแก่กรรมในระหว่างวาระ

ทั้งนี้ คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บุคคลที่จะเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระมีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวกับกรรมการอิสระ

ส่วนรายนามและประวัติ รวมทั้งข้อมูลการเป็นกรรมการและหรือการถือหุ้นในบริษัทอื่นที่มีหรืออาจมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นหรืออาจเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทของกรรมการแต่ละท่านที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการนั้น บริษัทได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

เนื่องจากการลงมติเลือกตั้งกรรมการของผู้ถือหุ้นเป็นการลงมติผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งผู้ถือหุ้นมีความเป็นอิสระอยู่แล้ว จึงขออนุญาตให้กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อไม่ต้องออกจากระบบ

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

มติ: หลังจากในที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติ (1) เลือกตั้ง นายโพธิ์ทัต พิริยวิรุตม์ เป็นกรรมการและกรรมการอิสระใหม่ของบริษัทแทน นายเจษฎา พรหมจาด ซึ่งเป็นกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี และได้แจ้งความประสงค์ไม่ขอรับการเสนอชื่อเป็นกรรมการอีก (2) เลือกตั้ง นายไพบูลย์ วงศ์จิงใจหาญ และ นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล ซึ่งเป็นกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง และ (3) กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 คน โดยไม่เลือกตั้งบุคคลใดแทนตำแหน่งของ นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์ ซึ่งได้ถึงแก่กรรมในระหว่างวาระ โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

(1) นายโพธิ์ทัต พิริยวิรุตม์

มติดีที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	28	3,106,406,435	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	28	3,106,406,435	100

(2) นายไพบูลย์ วงศ์จิงใจหาญ

มติดีที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	28	3,106,406,435	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	28	3,106,406,435	100

(3) นายฉัตรวิฑูฒิ สุขพรชัยกุล

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	28	3,106,406,435	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	28	3,106,406,435	100

(4) กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 คน

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	28	3,106,406,435	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	28	3,106,406,435	100

ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัทจึงมีจำนวน 11 คน ดังรายนามต่อไปนี้

1. นายวิรัช ไพรัชพิบูลย์ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. นางวรรณมา ธรรมศิริทรัพย์ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
4. นายโพธิทัต พิริยวิรุตม์ กรรมการอิสระ
5. นางสาวศุภิชชา ชัยพัฒน์ กรรมการอิสระ
6. นายธนินทร์ ทรัพย์บุญเรือง กรรมการอิสระ
7. นายตรรก บุนนาค กรรมการ
8. นายฉัตรวิฑูฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการและประธานคณะกรรมการบริหาร
9. นายไพบูลย์ วงศ์จงใจหาญ กรรมการและกรรมการบริหาร
10. นายฉัตรวิฑูฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการและกรรมการบริหาร
11. นายไพโรจน์ วัฒนวโรดม กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการประจำปี 2569**

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า ตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัทข้อ 13 ที่กำหนดให้การจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการ บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วย ซึ่งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ได้อนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัทประจำปี 2568 เป็นค่าตอบแทนรายเดือน ดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัท  
ประธานกรรมการ 120,000.- บาท  
กรรมการ 50,000.- บาท
- (2) คณะกรรมการบริหาร  
ประธานคณะกรรมการบริหาร 20,000.- บาท  
กรรมการบริหาร 10,000.- บาท

(3) คณะกรรมการตรวจสอบ	
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	20,000.- บาท
กรรมการตรวจสอบ	10,000.- บาท
(4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
ประธานคณะกรรมการสรรหาและ	20,000.- บาท
พิจารณาค่าตอบแทน	
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	10,000.- บาท

ยกเว้น กรรมการที่เป็นกรรมการผู้จัดการไม่ได้รับค่าตอบแทนดังกล่าว

สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ของกรรมการ : ไม่มี

และสำหรับเงินค่าตอบแทนในปี 2569 นี้ คณะกรรมการบริษัทเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัทเป็นค่าตอบแทนรายเดือน ดังนี้

(1) คณะกรรมการบริษัท	
ประธานกรรมการ	120,000.- บาท
กรรมการ	50,000.- บาท
(2) คณะกรรมการบริหาร	
ประธานคณะกรรมการบริหาร	20,000.- บาท
กรรมการบริหาร	10,000.- บาท
(3) คณะกรรมการตรวจสอบ	
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	20,000.- บาท
กรรมการตรวจสอบ	10,000.- บาท
(4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
ประธานคณะกรรมการสรรหาและ	20,000.- บาท
พิจารณาค่าตอบแทน	
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	10,000.- บาท

ยกเว้น กรรมการที่เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่ได้รับค่าตอบแทนดังกล่าว

ค่าตอบแทนอื่น : ไม่มี

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

**มติ :** หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้กำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการของบริษัทประจำปี 2569 เป็นค่าตอบแทนรายเดือน โดยมีรายละเอียดตามที่ คณะกรรมการบริษัทได้เสนอทุกประการ โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	28	3,106,406,435	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	28	3,106,406,435	100

## วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2569 และกำหนดค่าตอบแทน

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระนี้จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยผู้สอบบัญชีของบริษัทที่ครบกำหนดต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระ แต่ก็สามารถที่จะได้รับการแต่งตั้งได้อีก ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งให้นางกิ่งกาญจน์ อัครวังสฤกษ์ หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ หรือ นางสาวอรรวรรณ เตชวัฒนสิริกุล หรือ นางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2569 และขอเสนอให้กำหนดเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีภายในวงเงินไม่เกิน 1,520,000.- บาท

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

มติ: หลังจากในที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งให้ นางกิ่งกาญจน์ อัครวังสฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ นางสาวอรรวรรณ เตชวัฒนสิริกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4807 หรือ นางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 ผู้สอบบัญชีแห่ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2569 และกำหนดเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีภายในวงเงินไม่เกิน 1,520,000.- บาท โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	28	3,106,406,435	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	28	3,106,406,435	100

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ขณะนี้ คณะกรรมการได้หมดวาระและเรื่องที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีคำถามที่จะสอบถามหรือไม่?

นายเกษม อาคเนย์สุวรรณ ผู้ถือหุ้น ได้สอบถามในที่ประชุมว่า จากผลการตอบรับของยอดขายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 ที่ผ่านมา บริษัทคาดการณ์ว่าจะสามารถบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ในปี 2569 มากน้อยเพียงใด

นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงว่า จากคำถามดังกล่าว บริษัทสามารถชี้แจงได้ในบางส่วนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 ยอด Pre-Sale บริษัทสามารถทำได้ประมาณร้อยละ 80 ของเป้าหมายที่ตั้งไว้ และกำไรยังคงอยู่ในกรอบของแผนงาน ทั้งนี้ บริษัทยังคงเป้าหมายทั้งปีไว้ตามเดิม และมีแผนรองรับการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 บริษัทจะสามารถดำเนินงานได้ตามแผนอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทสามารถควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนควบคู่กับการดูแลยอดขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับผลการดำเนินงานในช่วง 9 เดือนที่เหลือของปี 2569 ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวนและเงื่อนไขของสถาบันการเงินที่เข้มงวด บริษัทได้เตรียมแผนรองรับและติดตามผลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด อาทิ การใช้กลยุทธ์ด้านราคาแบบ Dynamic Pricing การหารือร่วมกับสถาบันการเงินรายย่อย

