

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567

ณ ห้องมาเอสโตร แชมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ  
141 ซอยทองหล่อ 10 สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร  
ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

### ก่อนเริ่มประชุม

การประชุมในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์โดยบริษัทจัดให้มีผู้ให้บริการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยบริษัทจัดให้มีผู้ให้บริการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่มีความเชี่ยวชาญและได้รับการรับรองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ระบบควบคุมการประชุม (Cisco Webex) ที่ผ่านการรับรอง (Certification) และ
- ระบบการลงคะแนน Inventech Connect ที่ผ่านการประเมินความสอดคล้องด้วยตนเอง (Self-Assessment) จาก

สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) แล้ว

โดยบริษัทได้ถ่ายทอดสัญญาณภาพและเสียงของการประชุม ผ่านระบบประชุมทางไกล VDO Conference จากห้องประชุมมาเอสโตร แชมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ทาวเวอร์ ทองหล่อ โดยท่านผู้ถือหุ้นสามารถยืนยันตัวตน และลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ตามรายละเอียดที่บริษัทได้นำส่งให้กับท่านผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าแล้ว

ทั้งนี้ พิธีกรได้แจ้งขั้นตอนและกระบวนการในการดำเนินการประชุมดังนี้

ก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ขอเรียนให้ทุกท่านทราบว่า การประชุมในครั้งนี้ บริษัทจะมีการดำเนินการ เก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมไปถึงภาพนิ่ง เสียงและภาพเคลื่อนไหวของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน เพื่อการบันทึกและการจัดทำรายงานการประชุม การบริหารจัดการการประชุม เป็นต้น โดยลำดับต่อไปขอชี้แจงวิธีการและหลักเกณฑ์การประชุม ดังนี้

- ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ และที่ได้รับมอบฉันทะ โดยถือ 1 หุ้นเท่ากับ 1 เสียง

- ผู้ถือหุ้น 1 ท่าน มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เห็นด้วย, ไม่เห็นด้วย, หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น เว้นแต่ผู้ถือหุ้นที่เป็น Custodian ที่สามารถแบ่งแยกการออกเสียงลงคะแนนได้

- สำหรับวาระที่ 5 เกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ จะใช้วิธีการเลือกตั้งเป็นรายบุคคล เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

5/24

สำหรับกติกา วิธีการลงคะแนน การนับคะแนน และวิธีการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น มีดังนี้

1. การประชุมจะพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยจะนำเสนอข้อมูลในแต่ละวาระ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามก่อนการลงมติ และจะแจ้งผลคะแนนต่อที่ประชุม เมื่อมีการนับคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ เสร็จสิ้นตามลำดับ

2. ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ถือหุ้นเลือกวาระที่ต้องการลงคะแนน จากนั้นกดปุ่ม “ลงคะแนน” ระบบจะแสดงช่องสำหรับการออกเสียงลงคะแนน ทั้งหมด 3 ช่อง คือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง สำหรับผู้ถือหุ้น หรือผู้ที่ได้รับมอบฉันทะหลายราย ระบบจะแสดงรายชื่อทั้งหมดที่ได้รับมอบฉันทะ โดยการออกเสียงลงคะแนนจะแยกเป็นรายบุคคล

หากต้องการยกเลิกการลงคะแนน ให้กดปุ่ม “ยกเลิกการลงคะแนน” สำหรับผู้ถือหุ้นท่านใดไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนภายในเวลาที่กำหนด บริษัทจะถือว่าท่านผู้ถือหุ้น “เห็นด้วย” กับวาระนั้น ๆ และการออกเสียงลงคะแนนสามารถทำการแก้ไขได้ จนกว่าจะมีการแจ้งปิดการลงคะแนนในวาระนั้น ๆ โดยบริษัทใช้เวลาในการลงคะแนนเสียง เป็นเวลา 1 นาที และเมื่อมีการปิดการส่งผลการลงคะแนนในแต่ละวาระแล้ว จะประกาศผลของวาระนั้นให้ที่ประชุมทราบต่อไป

3. กรณีรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหลายราย โดยใช้อีเมลและเบอร์โทรศัพท์เดียวกันในการยืนยันตัวตนในการรับมอบฉันทะ ระบบจะรวมรายชื่อผู้มอบฉันทะให้ในบัญชีผู้ใช้งานเดียวกัน เว้นแต่ใช้อีเมลและเบอร์โทรศัพท์ในการยืนยันตัวตนต่างกัน ระบบจะไม่รวมรายชื่อผู้มอบฉันทะ แต่จะเป็นการใช้งานแยกบัญชีผู้ใช้ หากต้องการเข้าใช้งานบัญชีอื่น ๆ ให้กดเลือกที่เมนู “บัญชีผู้ใช้” และกดที่ปุ่ม “เปลี่ยนบัญชี” เพื่อเข้าใช้งานในบัญชีของมอบฉันทะรายอื่น ๆ โดยการเปลี่ยนบัญชี ระบบจะไม่นำคะแนนเสียงออกจากรฐานการประชุม

4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทำการลงทะเบียนออกจากการประชุม ก่อนที่จะปิดการลงมติในวาระใด ๆ คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นจะไม่ถูกนับเป็นองค์ประชุมในวาระดังกล่าว และคะแนนเสียงจะไม่ถูกนำมานับคะแนนในวาระที่เหลือทันที อย่างไรก็ตามการออกจากการประชุมในวาระใดวาระหนึ่ง จะไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะในการกลับเข้าร่วมประชุม และลงคะแนนเสียงในวาระที่ยังไม่ได้ดำเนินการในระบบ

5. การถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นในห้องประชุม ก่อนลงมติในแต่ละวาระ บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยทำการเลือกวาระที่ต้องการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น จากนั้นกดปุ่ม “คำถาม” โดยสามารถสอบถามได้ 2 ช่องทาง คือ

- สอบถามผ่านข้อความ สามารถพิมพ์ข้อซักถามที่ต้องการ จากนั้นกดปุ่ม “ส่งคำถาม” โดยบริษัทจะตอบคำถามในห้องประชุมในวาระที่เกี่ยวข้องกับคำถามนั้น ๆ อย่างไรก็ดี หากมีจำนวนคำถามที่ถูกส่งเข้ามาจำนวนมาก บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม หรือ

- สอบถามผ่านภาพและเสียง (video conference) โดยให้กดปุ่ม “สอบถามผ่านภาพและเสียง” จากนั้นกด “ตกลง” เพื่อยืนยันในการจองคิว เมื่อได้รับการอนุญาตจากเจ้าหน้าที่แล้วให้ทำการเปิดกล้องและไมโครโฟนของท่าน โดยผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแจ้งชื่อ-นามสกุล และสถานะเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้มอบฉันทะก่อนถามคำถามทุกครั้ง เพื่อบริษัทสามารถนำมาบันทึกลงในรายงานการประชุมได้อย่างถูกต้องครบถ้วน

ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการตัดภาพและเสียงของผู้ถือหุ้นที่ถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมายใด ๆ รวมถึงการละเมิดสิทธิของบุคคลอื่น หรือเป็นการรบกวนการประชุม หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น

6. ในกรณีมีผู้ถือหุ้นต้องการถามคำถามด้วยภาพและเสียงในระบบเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นการรักษาระยะเวลาการประชุม รบกวนให้ผู้ถือหุ้นทำการสอบถามคำถามผ่านข้อความ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตอบคำถาม หรือนำคำถามของท่านไปตอบตอนท้ายประชุม หรือนำไปตอบไว้หน้าเว็บไซต์ของบริษัท

7. กรณีผู้ถือหุ้นประสบปัญหาการใช้งานระบบประชุมหรือระบบการลงคะแนน กรุณาศึกษาและปฏิบัติตามคำแนะนำที่ได้แจ้งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม หรือเลือกเมนู “ช่วยเหลือ” ในระบบ โดยสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ Inventech Call Center ได้จากหมายเลขโทรศัพท์และ Line Official ตามที่ปรากฏบนหน้าจอ

8. หากเกิดกรณีระบบขัดข้องระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นจะได้รับอีเมล เพื่อกลับเข้าสู่การประชุมผ่านระบบสำรองต่อไป ทั้งนี้ ที่ประชุมขอความกรุณาให้ท่านผู้ถือหุ้น ถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น โดยการพิมพ์และส่งข้อความมายังระบบ เพื่อความสะดวกและรักษาระยะเวลาในการประชุมและขอให้แสดงความคิดเห็นภายหลังจากที่คณะกรรมการได้ชี้แจงรายละเอียดแต่ละวาระเรียบร้อยแล้ว ในกรณีที่มีคำถามหรือข้อคิดเห็นที่ไม่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ทางบริษัทสงวนสิทธิ์ที่จะนำไปตอบในวาระอื่น ๆ หรือวาระที่เกี่ยวข้องหรือตามที่บริษัทเห็นสมควร โดยมีการประชุมตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566
- วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานและรายงานประจำปี 2566
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการงดจ่ายเงินปันผล
- วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ
- วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567
- วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชีประจำปี 2567
- วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,050,000,000 บาท เป็น ทุนจดทะเบียนจำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 189,588,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน
- วาระที่ 9 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 860,411,939 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 946,453,132 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- วาระที่ 10 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
- วาระที่ 11 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งนี้ มีคุณเพชรลดา พูลวรลักษณ์ รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นประธานการประชุม และพิธีกรได้แนะนำคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 1. คุณเพชรลดา พูลวรลักษณ์    | รองประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. ดร.สุรียา พูลวรลักษณ์     | รองประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ        |
| 3. คุณนชา กิตติอักษร         | กรรมการ และ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร      |
| 4. คุณชนินทร์ รุ่งแสง        | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ        |
| 5. คุณศุภรานันท์ ต้นวิรัช    | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ              |
| 6. คุณอิทธิพันธ์ สุวรรณจู่พะ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ              |

15/11

นอกจากนี้ มีท่านผู้บริหารทางด้านบัญชีการเงิน ให้เกียรติเข้าร่วมประชุมประกอบด้วย ได้แก่ คุณพิทักษ์ พงษ์ศิริเจริญ และ คุณจิตรินีย์ ฤกษ์ลักษณะนทร์ นอกจากนี้ มีผู้สอบบัญชี จากบริษัทสำนักงานอวิวาย จำกัด ได้แก่ คุณพรพรรณ จิวรารากร และ คุณปณัฐฐา ทองวณิชนพคุณ เข้าร่วมประชุมด้วย

ขณะนี้ มีผู้ถือหุ้นลงทะเบียนร่วมประชุมด้วยตนเองและมอบฉันทะ รวมจำนวน 33 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 461,373,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 53.6223 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด 860,411,939 หุ้น แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ 7 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้น 289,826,700 หุ้น และมอบฉันทะ 26 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้น 171,546,700 หุ้น ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท จึงขอเริ่มการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

ทั้งนี้ ในวาระ 1 มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นอีก 1 ราย รวมเป็น 34 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะเพิ่มขึ้นอีก 1,000 หุ้น รวมจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งสิ้น 461,374,400 หุ้น

โดยคุณเพชรดา พูลวรลักษณ์ รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ในฐานะประธานในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ได้กล่าวเปิดการประชุม และมอบหมายให้พิธีกรเป็นผู้ดำเนินการประชุมต่อไป

#### วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566

บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ซึ่งจัดประชุมในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2566 โดยบริษัทจัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม และกระทรวงพาณิชย์ตามที่กฎหมายกำหนดเรียบร้อยแล้ว ตามเอกสารแนบ 1 จึงขอเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ดังกล่าว

มติที่ประชุม	รับรอง	461,374,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
	ไม่รับรอง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน					

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากช่วงเริ่มประชุมเป็น 34 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 461,374,400 หุ้น

๗/๕

## วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานและรายงานประจำปี 2566

ดร. สุริยา เป็นผู้สรุปผลการดำเนินงานปี 2566 บริษัทมียอดขาย (PreSale) ในปี 2566 จำนวน 3,260 ล้านบาท และมีกำไรรับรู้รายได้จากโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ (Transfer) จำนวน 2,941 ล้านบาท ในปี 2566 ได้ร่วมทุนกับ GS E&C Development ในโครงการ MARU Chula นอกจากนี้ บริษัทมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2566 จำนวน 3 โครงการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้ 1) โครงการ Malton Gates Krungthep Kreetha มูลค่าโครงการ 2,259 ล้านบาท ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ (บางส่วน) และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 2) โครงการ MAYFIELD RAMINDRA-KHUBON มูลค่าโครงการ 2,330 ล้านบาท ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ (บางส่วน) และ 3) โครงการ MAYFIELD PINKLAO มูลค่าโครงการ 1,041 ล้านบาท ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ (บางส่วน) เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2567

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2566 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2566

โดยวาระนี้เป็นการแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียงในที่ประชุม และไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม

## วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ดร.สุริยา เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ โดยแจ้งว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัท บริษัทได้จัดทำงบการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตามที่แสดงไว้ในรายงานประจำปี 2566 ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยงบการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแล้ว โดยสรุปสาระสำคัญของงบการเงิน ดังนี้

### งบแสดงฐานะการเงิน

ปี 2566 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน 11,293 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,833 ล้านบาท คิดเป็น 33% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 8,459 ล้านบาท และมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 6,076 ล้านบาท ลดลง 1,932 ล้านบาท คิดเป็น -24% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 8,007 ล้านบาท รวมมีสินทรัพย์ 17,368 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 902 ล้านบาท คิดเป็น 5% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 16,467 ล้านบาท

ปี 2566 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียน 3,874 ล้านบาท ลดลง 707 ล้านบาท คิดเป็น -15% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 4,581 ล้านบาท และมีหนี้สินไม่หมุนเวียน 8,853 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,927 ล้านบาท คิดเป็น 28% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 6,926 ล้านบาท รวมหนี้สินทั้งหมดของปี 2566 อยู่ที่ 12,726 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,220 ล้านบาท คิดเป็น 11% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 11,507 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2566 อยู่ที่ 4,642 ล้านบาท ลดลง 318 ล้านบาท คิดเป็น -6% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 4,960 ล้านบาท ดังนั้น รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดอยู่ที่ 17,368 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 902 ล้านบาท คิดเป็น 5% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 16,467 ล้านบาท

JS

### งบกำไรขาดทุน - งบการเงินรวม

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566 มีรายได้รวม 2,237 ล้านบาท ลดลง 745 ล้านบาท หรือลดลง -25% เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้รวมอยู่ที่ 2,982 ล้านบาท รวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 2,329 ล้านบาท ลดลง 689 ล้านบาท คิดเป็น -23% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 3,017 ล้านบาท โดยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2566 จำนวน 92 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 57 ล้านบาท หรือคิดเป็น 161% จากปี 2565 ที่มีผลขาดทุน อยู่ที่ 35 ล้านบาท

สำหรับส่วนแบ่งกำไรในการร่วมค้าอยู่ที่ 107 ล้านบาท ลดลง 41 ล้านบาท คิดเป็น -28% เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 148 ล้านบาท รายได้ทางการเงินในปี 2566 ทำได้ 43 ล้านบาท ลดลง 0.4 ล้านบาท หรือลดลง 1% เมื่อเทียบกับปี 2565 ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 427 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% หรือ 77 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงินอยู่ที่ 504 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2566 มีรายได้ภาษีเงินได้ที่ 39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 279% หรือ 61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่ 22 ล้านบาท โดยรวมในปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 330 ล้านบาท โดยขาดทุนลดลง 11% หรือ 40 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่ขาดทุนสุทธิ 370 ล้านบาท ส่งผลให้มีอัตราขาดทุนสุทธิในปี 2566 อยู่ที่ 14.76% จากปีก่อนที่มีอัตราขาดทุนสุทธิ 12.42%

ขณะที่รายได้รวมในปี 2566 จำนวน 2,237 ล้านบาท แยกเป็น รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 1,640 ล้านบาท คิดเป็น 73% รายได้จากธุรกิจ Recurring และธุรกิจที่เกี่ยวข้องจำนวน 524 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 24% และรายได้อื่นอีก 73 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 3%

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 มูลค่ารวม 2,941 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการภายใต้ MJD จำนวน 1,640 ล้านบาท โครงการร่วมทุน จำนวน 1,301 ล้านบาท

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 จำนวน 1,640 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการ MARU Ekkamai2 อยู่ที่ 316 ล้านบาท, โครงการ Malton Gates Krungthep Kreetha 297 ล้านบาท, โครงการ METRIS Pattanakarn-Ekkamai 174 ล้านบาท โครงการ M Jatujak อยู่ที่ 163 ล้านบาท, โครงการ METRIS Rama9-Ramkumhang 144 ล้านบาท, โครงการ MARU Ladprao15 122 ล้านบาท, โครงการ METRIS Ladprao 93 ล้านบาท, โครงการ Marvest Huahin 90 ล้านบาท, โครงการ MAESTRO 19 Ratchada19-Vipha 81 ล้านบาท, โครงการ MAESTRO 01 Sathorn-Yenakat อยู่ที่ 79 ล้านบาท, โครงการ MLT 08 อยู่ที่ 62 ล้านบาท, โครงการ MSBN 13 ล้านบาท และโครงการ AGT 7 ล้านบาท

ปี 2566 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้น 32.47% เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ทำได้ 27.70% ธุรกิจ Recurring ในปี 2566 มีอัตรากำไรขั้นต้น 48.28% เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ทำได้ 42.86%

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในปี 2566 ที่ 330 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่ขาดทุนสุทธิ 370 ล้านบาท

ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ 31 ธันวาคม 2566 สำหรับโครงการ High Rise (เกิน 8 ชั้น) มียอดทำสัญญา 14,277 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (ยอดสะสม) 12,768 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 1,509 ล้านบาท ส่วนโครงการ Low Rise (ไม่เกิน 8 ชั้น) มียอดทำสัญญา 1,383 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (สะสม) 1,358 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 25 ล้านบาท ส่วนโครงการแนวราบ มียอดทำสัญญา 1,819 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว 694 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 1,125 ล้านบาท รวมเป็นยอดทำสัญญาทั้งสิ้น (โครงการ High Rise, Low Rise และแนวราบ) 17,479 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (สะสม) 14,820 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 2,659 ล้านบาท

นอกจากนี้ ยังมีโครงการร่วมทุนที่เป็นไฮไลต์ (กิจการร่วมค้า) มียอดทำสัญญา 4,873 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (สะสม) 4,754 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 119 ล้านบาท โดยสรุป ณ สิ้นปี 2566 มียอดทำสัญญาทั้งสิ้น 22,352 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (สะสม) 19,574 ล้านบาท ยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 2,778 ล้านบาท

1/18

โดยคณะกรรมการพิจารณาแล้ว เห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการสอบถามจากผู้สอบบัญชี พร้อมรายงานของผู้สอบบัญชี และได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการแล้ว

**คำถาม:** คุณเชษฐ เหมือนสัมพันธ์ ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง บริษัทสามารถจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ได้ปกติหรือไม่ เห็นหลายบริษัทประสบกับปัญหา และทางบริษัทมีวิธีการบริหารจัดการอย่างไรกับหุ้นกู้ของบริษัทเอง

**คำตอบ:** คุณเพชรลดา พูลวรลักษณ์ ในเรื่องหุ้นกู้ บริษัทขอให้ความมั่นใจกับทางผู้ถือหุ้นทุกท่าน ซึ่งจะเห็นได้จากยอดขายหุ้นกู้ในช่วงที่ผ่านมาที่มียอดขายเต็มจำนวน และมีความต้องการเกินกว่าที่ออกขาย และมีความมั่นใจของการออกหุ้นกู้ในครั้งต่อ ๆ ไป

มติที่ประชุม	เห็นด้วย	461,374,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการงดจ่ายเงินปันผล

บริษัทกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท

โดยคณะกรรมการพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจให้มีความต่อเนื่อง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนเพื่อพัฒนาโครงการจำนวนมาก อีกทั้งเพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงิน คณะกรรมการบริษัท จึงเห็นควรงดการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2566 เพื่อนำเงินส่วนนี้ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและขยายกิจการต่อไป จึงเห็นควรเสนอผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงดการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2566

มติที่ประชุม	เห็นด้วย	459,224,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.5340
	ไม่เห็นด้วย	2,150,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.4659
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### วาระที่ 5 พิจารณานุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ

ตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 18 กำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจ

15

ได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนในปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัท มีกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นางประทีน พูลวรลักษณ์ ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายสุรียา พูลวรลักษณ์ รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการ

โดยคณะกรรมการได้ร่วมกันพิจารณาคุณสมบัติในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเหมาะสมด้านคุณวุฒิ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญจากหลายวิชาชีพรวมถึงปฏิบัติงานในฐานะกรรมการในช่วงที่ผ่านมาได้อย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติเลือกตั้งกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อไปอีกวาระหนึ่ง ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติของกรรมการแต่ละท่านปรากฏในเอกสารแนบ 2

**มติที่ประชุม**

**วาระ 5.1 นางประทีน พูลวรลักษณ์**

เห็นด้วย	291,374,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ไม่มีสิทธิออกเสียง	170,000,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**วาระ 5.2 นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์**

เห็นด้วย	338,926,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ไม่มีสิทธิออกเสียง	122,448,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**วาระ 5.3 นายสุรียา พูลวรลักษณ์**

เห็นด้วย	352,626,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ไม่มีสิทธิออกเสียง	108,748,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มี



**วาระที่ 6 พิจารณานุมัติค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567**

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบ โดยคำนึงถึงภาระความรับผิดชอบและการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมทั้งพิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัท เสนอให้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการตรวจสอบประจำปี 2567 ดังนี้

<u>คณะกรรมการบริษัท</u>	ปี 2567	ปี 2566
- ประธานกรรมการบริษัท	240,000 บาทต่อปี	240,000 บาทต่อปี
- กรรมการบริษัท	180,000 บาทต่อปี	180,000 บาทต่อปี
ยกเว้นกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ		
<u>คณะกรรมการตรวจสอบ</u>	ปี 2567	ปี 2566
- ประธานกรรมการตรวจสอบ	240,000 บาทต่อปี	240,000 บาทต่อปี
- กรรมการตรวจสอบ	180,000 บาทต่อปี	180,000 บาทต่อปี

ค่าตอบแทนดังกล่าวข้างต้นไม่รวมค่าตอบแทนหรือสวัสดิการที่ได้รับในฐานะเป็นพนักงานของบริษัท

**ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการ**

ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ครั้งละ 10,000 บาทต่อครั้งต่อคน ยกเว้นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร ทั้งนี้ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทนหรือสวัสดิการที่กรรมการได้รับในฐานะพนักงานบริษัท

	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
- จำนวนการประชุม	12 ครั้ง	12 ครั้ง	16 ครั้ง
- จำนวนครั้งที่จ่ายเบี้ยประชุม	12 ครั้ง	12 ครั้ง	16 ครั้ง
- ค่าเบี้ยประชุมรวม	440,000 บาท	290,000 บาท	450,000 บาท

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ กลั่นกรองค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมด้านต่าง ๆ อย่างครบถ้วน จึงเห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบซึ่งเทียบเท่ากับปีก่อน รวมทั้งค่าเบี้ยประชุมรายครั้งของคณะกรรมการบริษัท ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอ

โดยวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 23

15/5

<u>มติที่ประชุม</u>	เห็นด้วย	461,374,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100,0000
	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน					

**วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2567**

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทุกปี ซึ่งการคัดเลือกผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี ได้ผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท

โดยได้เสนอชื่อ นางสาววิไลลักษณ์ เลหาศรีสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6140 และ/หรือ นายภฤชดา เลิศวนา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4958 และ/หรือ นางสาวมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5313 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2567 และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของสำนักงาน ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้ และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 เป็นเงิน 1,500,000 บาท ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีท่านดังกล่าวก็ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท / บริษัทย่อย / ผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด

ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีเฉพาะบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ MJD ในปี 2567 อยู่ที่ 1,500,000 บาท และรวมทั้งกลุ่มบริษัท (20 บริษัท) อยู่ที่ 7,460,000 บาท เทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 1,500,000 บาท และรวมทั้งกลุ่มบริษัท (16 บริษัท) อยู่ที่ 6,950,00 บาท และปี 2565 มีค่าสอบบัญชีเฉพาะ MJD อยู่ที่ 1,500,000 บาท และรวมทั้งกลุ่มบริษัท (16 บริษัท) อยู่ที่ 6,680,000 บาท

<u>มติที่ประชุม</u>	เห็นด้วย	455,184,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.6582
	ไม่เห็นด้วย	6,190,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.3417
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน					

**วาระที่ 8 พิจารณานุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,050,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 189,588,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน**

เพื่อพิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 189,588,061 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,050,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 189,588,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณานุมัติการแก้ไข

แก้

เพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและให้ใช้ข้อความใหม่ ดังต่อไปนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน 860,411,939 บาท (แปดร้อยหกสิบล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยสามสิบเก้าบาท)  
แบ่งออกเป็น 860,411,939 หุ้น (แปดร้อยหกสิบล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยสามสิบเก้าหุ้น)  
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท)  
โดยแยกออกเป็น  
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น (แปดร้อยหกสิบล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยสามสิบเก้าหุ้น)  
หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น (-)”

ทั้งนี้ มอบอำนาจให้คณะกรรมการ และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อนำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 189,588,061 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,050,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 189,588,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม	เห็นด้วย	เห็นด้วย	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	
	เห็นด้วย	404,894,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	87.7582
	ไม่เห็นด้วย	56,480,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	12.2417
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 860,411,939 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 946,453,132 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

สำหรับวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นไปใช้เพื่อกิจการของบริษัทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเพื่อรองรับการขยายการลงทุนของบริษัท รวมถึงเพื่อใช้คืนหนี้ของบริษัท

ทั้งนี้ ประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จะทำให้บริษัทมีแหล่งเงินทุน ที่มีความพร้อมสำหรับแผนการลงทุนเพื่อขยายกิจการในอนาคตรวมถึงเพื่อใช้คืนหนี้ของบริษัทได้อย่างทัน

กต

กาล อีกทั้ง ยังช่วยเสริมสภาพคล่องและความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัท ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท และสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 86,041,193 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 860,411,939 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 946,453,132 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น รายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F 53-4) เอกสารแนบ 4 และนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยให้ยกเลิกข้อความเดิม และให้ใช้ข้อความใหม่ ดังต่อไปนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน 946,453,132 บาท (เก้าร้อยสี่สิบล้านสี่แสนห้าหมื่นสามพันหนึ่งร้อยสามสิบสองบาท) แบ่งออกเป็น 946,453,132 หุ้น (เก้าร้อยสี่สิบล้านสี่แสนห้าหมื่นสามพันหนึ่งร้อยสามสิบสองหุ้น) มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท) โดยแยกออกเป็น  
หุ้นสามัญ 946,453,132 หุ้น (เก้าร้อยสี่สิบล้านสี่แสนห้าหมื่นสามพันหนึ่งร้อยสามสิบสองหุ้น)  
หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น ( - )”

ทั้งนี้ มอบอำนาจให้คณะกรรมการ และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อนำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 86,041,193 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 860,411,939 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 946,453,132 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น รายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F 53-4) และนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม	เห็นด้วย	404,894,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	87.7582
	ไม่เห็นด้วย	56,480,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	12.2417
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน





**MAJOR**  
DEVELOPMENT

MAJOR DEVELOPMENT  
PUBLIC COMPANY LIMITED (HEAD OFFICE)  
141 MAJOR TOWER THONGLOR 18<sup>TH</sup> FL.,  
SOI THONGLOR 10, SUKHUMVIT 55 RD.,  
KLONGTON NUA, WATTANA, BANGKOK  
10110 THAILAND

TEL  
02 392 1111  
FAX  
02 392 2255  
MAJOR.CO.TH

## วาระที่ 10 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคล ในวงจำกัด (Private Placement)

บริษัทได้มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) (คิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่ 8 มีนาคม 2567) เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) โดยจะออกและเสนอขาย ครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และโดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปได้ ทั้งนี้ การจัดสรร หุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดนี้จะไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำกว่าประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ มอบอำนาจให้คณะกรรมการ และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) รวมถึงพิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือเปลี่ยนแปลง เงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอำนาจดังกล่าวรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1) พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวทั้งจำนวนหรือเป็นคราว ๆ ไปได้ รวมถึงมีอำนาจ ในการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ทุกประการ อาทิ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิการจัดสรรหุ้น (Record Date) วัตถุประสงค์ในการออกเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุน การกำหนดราคาเสนอขาย ระยะเวลาเสนอขาย อัตราการจัดสรร วิธีการจัดสรรและการชำระเงินค่าหุ้น การสรรหานักลงทุนในวงจำกัด (Private Placement) เป็นต้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการเสนอขาย การจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ตามที่เห็นสมควร

2) ลงนามในแบบคำขออนุญาต หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนตราสารหรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซึ่งรวมถึงการรับรองเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การติดต่อและ/หรือ การรับเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้ว เสร็จภายในวันที่บริษัทจะจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่ 30 เมษายน 2568 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน รายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (แบบ F53-4)

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อนำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) (คิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่ 8 มีนาคม 2567) เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**คำถาม:** คุณชวัลฤทัย เตชะวิบูลย์ ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง ราคาหุ้นเพิ่มทุน PP (Private Placement) ราคาเท่าไร และจะมี ส่วนของการเพิ่มทุน RO (Right Offering) หรือไม่ และการเพิ่มทุน Private Placement ด้วยราคาปัจจุบัน จะทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับความเสียหาย เนื่องจากถือหุ้นมานาน ราคาหุ้นไม่เพิ่ม และจ่ายปันผลไม่ได้ แล้วยังต้องถูก Dilution Effect จากการเพิ่มทุน Private Placement ด้วย ทางคณะกรรมการมีความคิดเห็นอย่างไรกับเรื่องนี้

**คำตอบ:** คุณพิทักษ์ พงษ์ศิริฤทธิเจริญ ในการประชุมของคณะกรรมการที่ผ่านมา เราได้พิจารณาถึงข้อดีข้อเสียในการเพิ่มทุนแบบ RO และ PP แล้ว มองว่าการที่เราเลือกเพิ่มทุนแบบ PP ถือเป็นแผนการที่จะมองหาผู้ร่วมทุนรายใหม่ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความชำนาญใน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่จะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งทางธุรกิจ การ Synergy ต่าง ๆ จะทำให้ภาพรวมธุรกิจของบริษัทดีขึ้น จึงมองว่าการเพิ่มทุนแบบ PP จะมีประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาวมากกว่า และในส่วนของ Dilution Effect ที่ผู้ถือหุ้นอาจมีความกังวล เนื่องจาก การเพิ่มทุน Private Placement เป็นการเพิ่มทุนที่บริษัทได้ขอผู้ถือหุ้นไว้ล่วงหน้าไม่เกิน 10% อย่างไรก็ตาม ข้อกังวลต่าง ๆ ในเรื่อง Dilution Effect เราจะนำมาพิจารณาอีกครั้ง ด้านราคาหุ้นเพิ่มทุน Private Placement จะเป็นไปตามข้อกำหนดซึ่งไม่ต่ำกว่าราคา เฉลี่ยของราคาหุ้นย้อนหลัง ซึ่งจะดูตามความเหมาะสมอีกครั้ง

**คำถาม:** คุณสุธน สิงห์สิทธิ์ราษฎร์ ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง บริษัทจำเป็นต้องเพิ่มทุน Private Placement หรือไม่ และเนื่องจาก ราคาหุ้นในปัจจุบันค่อนข้างต่ำ อยากให้พิจารณาเพิ่มทุน RO เพื่อให้ผู้ถือหุ้นเดิม ไม่ได้รับ Dilution Effect และหากบริษัทจำเป็นต้องใช้ เงิน ควรให้สิทธิผู้ถือหุ้นเดิมได้ใช้สิทธิเพิ่มทุน RO ก่อน นอกจากผู้ถือหุ้นเดิมบางรายจะปฏิเสธ

**คำตอบ:** คุณพิทักษ์ พงษ์ศิริฤทธิเจริญ การที่บริษัทเลือกเพิ่มทุน Private Placement จำนวนเงินที่จะได้รับ 10% อาจเป็นจำนวนไม่มาก แต่บริษัทมองถึงประโยชน์ทางด้าน Synergy เพื่อเสริมความแข็งแกร่งทางธุรกิจมากกว่า

**คำถาม :** คุณสุธน สิงห์สิทธิ์ราษฎร์ ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง ได้เข้าถือหุ้นกับ MJD มาเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี ได้เห็นพัฒนาการ มาอย่างต่อเนื่อง ทั้งคอนโดมิเนียม สำนักงาน โรงแรม แคม Occupancy Rate (OCC) ก็ดี ซึ่งก่อนช่วงโควิด-19 บริษัทก็สามารถทำอะไร ได้กว่า 1,000 ล้านบาท คาดหวังการจ่ายปันผลในหลังโควิด-19 ซึ่งการเพิ่มทุน Private Placement ควรให้สิทธิผู้ถือหุ้นก่อน เพราะ ราคาหุ้นตลาดในปัจจุบันมีราคาที่ต่ำ เหลือแค่ 1.2 - 1.3 บาท และการที่ผู้ถือหุ้นเดิมยินดีที่จะเพิ่มทุน Private Placement บริษัทควร พิจารณาในส่วนนี้อีกครั้ง เพราะกังวลว่าจะเกิด Dilution Effect

**คำตอบ:** คุณพิทักษ์ พงษ์ศิริฤทธิเจริญ สำหรับรายชื่อของผู้ที่จะให้เพิ่มทุน Private Placement ยังไม่มี เพราะเป็นไอเดียของทางบริษัทที่ จะเพิ่มความแข็งแกร่ง จึงอยากหาผู้ที่เข้ามาร่วมและเสริมธุรกิจให้บริษัท และเรื่องของการจ่ายปันผล ช่วงเกิดโควิด-19 ใน 2-3 ปีที่ผ่านมา บริษัทหยุดการลงทุนในโครงการใหม่ ทำให้ในช่วงระยะ 2-3 ปี เกิดผลขาดทุน จึงต้องสำรองเงินไว้ใช้สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ ด้านข้อกังวล Dilution Effect บริษัทจะมีการพิจารณาอีกครั้งในส่วนของเปอร์เซ็นต์การเพิ่มทุนว่าจะเพิ่มเท่าไร ซึ่งจำนวน 10% เป็น เพียงการขออนุมัติไว้ล่วงหน้าเพื่อจะหาผู้ร่วมทุนที่มีสร้างความแข็งแกร่งในระยะยาวให้กับบริษัท และสุดท้ายจะสะท้อนกลับมาเป็นราคา หุ้นในอนาคต

มติที่ประชุม	เห็นด้วย	402,744,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	87.2922
	ไม่เห็นด้วย	58,630,200	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	12.7077
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน					



**วาระที่ 11 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

พิธีกร แจ้งว่าเนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระอื่น ๆ จึงขออนุญาตใช้โอกาสนี้ให้ผู้ถือหุ้นที่จะเสนอแนะเพิ่มเติม ได้โปรดแสดงความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท

**คำถาม :** คุณเชษฐ เหมือนสัมพันธ์ ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง ผลประกอบการของบริษัทตกต่ำมาหลายปี อยากทราบโอกาสในการพลิกฟื้นของปีนี้ และทางคณะกรรมการมีกลยุทธ์อย่างไรบ้าง รวมถึงอยากทราบสัดส่วนลูกค้าต่างชาติมีกี่เปอร์เซ็นต์ และบริษัทได้ทำการตลาดเพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าต่างชาติอย่างไร โดยเฉพาะคนจีน

**คำตอบ:** ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์ สำหรับผลประกอบการที่ตกต่ำมาหลายปีเนื่องจาก บริษัทได้มีการหยุดเปิดตัวโครงการใหม่ แต่ในปี 2566 และปี 2567 นี้ได้เริ่มเปิดตัวโครงการบ้างแล้ว โดยเฉพาะแนวราบที่มีมากขึ้น ซึ่งสามารถโอนโครงการได้เร็วกว่าแนวสูง และการพลิกฟื้น เราคิดว่าสถานการณ์ต่าง ๆ เริ่มดีขึ้น ความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมกลับมาทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ โดยช่วงต้นปีที่ผ่านมา บริษัทมีการเปิดตัวโครงการ MUNIQ PHROMPHONG (มิวนิค พรอมพงษ์) ปัจจุบันมียอดขายกว่า 3,000 ล้านบาท จากมูลค่าโครงการ 4,000 ล้านบาท และเมื่อเร็ว ๆ นี้ได้เปิดตัวรอบ VVIP โครงการ MUNIQ Charoenkrung (มิวนิค เจริญกรุง) 1 วัน มียอดขายกว่า 1,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเปิดขายแบบบอกต่อระหว่างผู้ประกอบการนักเรียนโรงเรียนนานาชาติโครสเบอร์รี่และลูกค้าเก่า ดังนั้น จากนี้ต่อไป กลยุทธ์ของทางบริษัทจะมุ่งเน้นไปที่ธุรกิจหลักที่มีความถนัดโดยเฉพาะโครงการที่เป็นพรีเมียม คาดว่าผลประกอบการจะดีขึ้นในปีต่อ ๆ ไป ด้านเทรดลูกค้าต่างชาติ บริษัทมีการขายกลุ่มลูกค้าคนจีนต่อเนื่อง สัดส่วนขึ้นอยู่กับผลิตภัณฑ์ที่เรานำเสนอ เช่น โครงการ Mavista Prestige Village กรุงเทพมหานคร บ้านเดี่ยวราคา 100 ล้านบาท มี 11 หลังเป็นลูกค้าคนจีน 50% และโครงการ MARQUE Sukhumvit เป็นลูกค้าได้วัน 10-20% และปัจจุบันได้ติดต่อ Agency ชาวจีนต่อเนื่อง เพื่อจะเสนอขายคอนโดมิเนียมให้กับลูกค้าคนจีน เช่น โครงการ MARU เอกมัย 2 และโครงการ METRIS

**คำถาม:** คุณสุธน สิงห์สิทธิ์ทางธุรกิจ ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง ขอทราบตัวเลข Occupancy Rate (OCC) ของโรงแรมต่าง ๆ ย้อนหลังในแต่ละปี และตึกสำนักงานด้วย รวมถึงยอดขายฟรีเซลในแต่ละโครงการที่เปิดตัว และช่วงเวลาการขายโรงแรมและสำนักงานเข้ากองรีท

**คำตอบ:** คุณเพชรลดา พูลวรลักษณ์ OCC ของโรงแรมในช่วงหลังโควิด-19 ตีกว่าช่วงก่อนโควิด-19 และสำนักงานที่ทองหล่อ OCC 100% ช่วงโควิด-19 ก็ไม่ได้ลดลง ส่วนสำนักงานตรงรามคำแหง เสร็จตอนเกิดโควิด-19 ทำให้ช่วงแรกมี OCC 30% แต่ภายในปีนี้ คาดหวังตัวเลข 70-80% มียอด Backlog ประมาณ 3,000 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังไม่มีนโยบายการขายโรงแรมและสำนักงานเข้ากองรีท หากมีจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

**คำถาม:** คุณสุธน สิงห์สิทธิ์ทางธุรกิจ ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง บริษัทมีการพัฒนาแอปพลิเคชันของตนเอง เพื่อสร้าง Recurring อยากให้แชร์ความคืบหน้า

**คำตอบ:** คุณเพชรลดา พูลวรลักษณ์ สำหรับ TechScape บริษัทได้ร่วมทุนกับพาร์ทเนอร์ที่เป็นกลุ่มสตาร์ทอัพ ในช่วงที่ผ่านมาสิ่งที่ TechScape ทำการช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กลุ่มบริษัท โดยมาสร้างแอปพลิเคชันต่าง ๆ ที่สามารถทำงานภายในได้คล่องตัว และถูกต้องมากขึ้น ทีมงานในบริษัทก็เพิ่มขึ้น ยกตัวอย่างเช่น Construction App ซึ่งเราเน้นการก่อสร้างที่มีคุณภาพ โครงการที่มีคุณภาพ ในส่วนนี้มีส่วนที่จะช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้างและเพิ่มคุณภาพในการก่อสร้างได้ดียิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วงแรกคงเป็นเพียงการเสริมกำลังให้กับทางกลุ่มบริษัทอย่างเดียว และในระยะยาว ปีหน้าจะมองหว่า TechScape จะเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทได้อย่างไร




ขณะที่การจัดตั้งบริษัทย่อย บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด คาดว่าจะเปิดตัวในไตรมาส 3/2567 และคาดว่าจะสร้างผลกำไรตามที่หวังไว้ภายใน 5 ปี

**ข้อเสนอแนะ:** คุณอุษา สุเมธลักษณ์ สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ผู้ถือหุ้นรับมอบฉันทะ อยากให้บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหรือวิสามัญผู้ถือหุ้นแบบ Onsite Meeting และ Online Meeting ควบคู่กัน หรือแบบ Hybrid เพื่อพบปะสื่อสารและซักถามระหว่างผู้ถือหุ้น ผู้บริหารและคณะกรรมการอย่างสะดวก ซึ่งจะสอดคล้องกับหนังสือเวียนของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

พิธีกรแจ้งว่า หากไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามเรื่องอื่นใด ขอชี้แจงรายละเอียดเรื่องการจัดทำรายงานการประชุม เพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติที่ดี หลังจากเสร็จสิ้นการประชุม บริษัทจะแจ้งมติที่ประชุมผ่านระบบข่าวของ ตลาดหลักทรัพย์ภายในวันทำการถัดไป และบริษัทจะจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จ ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม รวมทั้งนำส่งตลาดหลักทรัพย์ โดยผ่านระบบการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และเผยแพร่ใน website ของบริษัท อันจะทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบผลการประชุม และสามารถตรวจสอบความถูกต้องของการประชุมได้

คุณเพชรลดา พูลวรลักษณ์ ในฐานะประธานในที่ประชุม กล่าวปิดการประชุม ในนามคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านเป็นอย่างยิ่ง ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ และให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อบริษัท หากการประชุมในครั้งนี้ผู้ถือหุ้นไม่ได้รับความสะดวกหรือเกิดข้อผิดพลาดประการใด ต้องขอภัยท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านมา ณ โอกาสนี้

ปิดการประชุมเวลาประมาณ 12.14 น.



(นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์)

ประธานในที่ประชุม



(นายปรีชา พิริยะปัญญาพร)

เลขานุการบริษัท