

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

วันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2568

ณ ห้องมาเอสโตร แคมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

141 ซอยทองหล่อ 10 สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ก่อนเริ่มประชุม

การประชุมในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เมื่อวันจันทร์ที่ 21 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์โดยบริษัทจัดให้มีผู้ให้บริการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยบริษัทจัดให้มีผู้ให้บริการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่มีความเชี่ยวชาญและได้รับการรับรองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ระบบควบคุมการประชุม (Cisco Webex) ที่ผ่านการรับรอง (Certification) และ
- ระบบการลงคะแนน Inventech Connect ที่ผ่านการประเมินความสอดคล้องด้วยตนเอง (Self- Assessment) จากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) แล้ว

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

ทั้งนี้ พิธีกรได้แจ้งขั้นตอนและกระบวนการในการดำเนินการประชุมดังนี้

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

- ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ และที่ได้รับมอบฉันทะ โดยถือว่า 1 หุ้นเท่ากับ 1 เสียง

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

- สำหรับวาระที่ 5 เกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ จะใช้วิธีการเลือกตั้งเป็นรายบุคคล เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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 และ งดออกเสียง สำหรับผู้ถือหุ้น หรือผู้ที่ได้รับมอบฉันทะหลายราย ระบบจะแสดงรายชื่อทั้งหมดที่ได้รับมอบฉันทะ โดยการออกเสียงลงคะแนนจะแยกเป็นรายบุคคล

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

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

4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทำการลงทะเบียนออกจากองค์ประชุม ก่อนที่จะปิดการลงมติในวาระใด ๆ คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นจะไม่ถูกนับเป็นองค์ประชุมในวาระดังกล่าว และคะแนนเสียงจะไม่ถูกนำมานับคะแนนในวาระที่เหลือทันที อย่างไรก็ตามการออกจากองค์ประชุมในวาระใดวาระหนึ่ง จะไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะในการกลับเข้าร่วมประชุม และลงคะแนนเสียงในวาระที่ยังไม่ได้ดำเนินการในระบบ

5. การถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นในห้องประชุม ก่อนลงมติในแต่ละวาระ บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยทำการเลือกวาระที่ต้องการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น จากนั้นกดปุ่ม “คำถาม” โดยสามารถสอบถามได้ ผ่านช่องทาง

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

6. ในกรณีมีผู้ถือหุ้นต้องการถามคำถามด้วยภาพและเสียงในระบบเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นการรักษาระยะเวลาการประชุม ระบบจะให้ผู้ถือหุ้นทำการสอบถามคำถามผ่านข้อความ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตอบคำถาม หรือนำคำถามของท่านไปตอบตอนท้ายประชุม หรือนำไปตอบไว้หน้าเว็บไซต์ของบริษัท

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

8. หากเกิดกรณีระบบขัดข้องระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นจะได้รับอีเมล เพื่อกลับเข้าสู่การประชุมผ่านระบบสำรองต่อไป

ทั้งนี้ ที่ประชุมขอความกรุณาให้ท่านผู้ถือหุ้น ถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น โดยการพิมพ์และส่งข้อความมายังระบบ เพื่อความสะดวกและรักษาระยะเวลาในการประชุม และขอให้แสดงความคิดเห็นภายหลังจากที่คณะกรรมการได้ชี้แจงรายละเอียดแต่ละวาระเรียบร้อยแล้ว ในกรณีที่มามีคำถามหรือข้อคิดเห็นที่ไม่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ทางบริษัทสงวนสิทธิ์ที่จะนำไปตอบในวาระอื่น ๆ หรือวาระที่เกี่ยวข้องหรือตามที่บริษัทเห็นสมควร

โดยมีการประชุมตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
- วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานและรายงานประจำปี 2567
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการงดจ่ายเงินปันผล
- วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ
- วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568
- วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชีประจำปี 2568
- วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งนี้ มี ดร. สุรียา พูลวรลักษณ์ รองประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นประธานการประชุม และพิธีกรได้แนะนำคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

- | | | |
|----|--------------------------|--|
| 1. | ดร. สุรียา พูลวรลักษณ์ | รองประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ |
| 2. | คุณนงา กิตติอักษร | กรรมการ และ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. | คุณชนินทร์ รุ่งแสง | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 4. | คุณอิทธิพันธ์ สุวรรณจุฑะ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |

นอกจากนี้ มีท่านผู้บริหารทางด้านบัญชีการเงิน ให้เกียรติเข้าร่วมประชุมประกอบด้วย ได้แก่ คุณพิทักษ์ พงษ์ศิริเจริญ และคุณจิตรินัย ฤกษ์ลักษณะนทร์ นอกจากนี้ มีตัวแทนผู้สอบบัญชี จากบริษัท สำนักงานอูวาย จำกัด ได้แก่ คุณมณี รัตนบรรณกิจ, คุณพรพรรณ จีรวรรณ, คุณปณัฐฐา ทองวนิชนพ และ คุณวิลาสินี จันทร์ยอด

ขณะนี้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนร่วมประชุมที่มาจากด้วยตัวเองและมอบฉันทะ รวมจำนวน 31 ราย นับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 420,496,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.8715 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด 860,411,939 หุ้น แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มาจากด้วยตัวเอง 7 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้น 122,687,200 หุ้น และมอบฉันทะ 24 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้น 297,809,300 หุ้น ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท จึงขอเริ่มการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

โดย ดร. สุรียา พูลวรลักษณ์ รองประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 กล่าวเปิดการประชุม และมอบหมายให้พิธีกรเป็นผู้ดำเนินการประชุมต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

บริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจัดประชุมในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 โดยบริษัทจัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม และกระทรวงพาณิชย์ตามที่กฎหมายกำหนดเรียบร้อยแล้ว ตามเอกสารแนบ 1 จึงขอเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ดังกล่าว

มติที่ประชุม	รับรอง	420,496,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
	ไม่รับรอง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน					

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานและรายงานประจำปี 2567

ดร. สุรียา ได้สรุปเหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2567 โดยบริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับ โมริ ทรัสต์ คัมปะนี ลิมิเตด (MT) ในนามบริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด (MMR1) ในโครงการมอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร 2 “MTLG_KK2” และร่วมทุนกับ ทาคาระ เลเป็น (ไทยแลนด์) (TL) ในนามบริษัท เอ็มที เรสซิเดนเชส วัน จำกัด (MMR1) ในโครงการมอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า กาญจนนา “MTNR_PK” และร่วมทุนกับ MUST International Trading Pte. Ltd. (MUST), GMM Singapore Real Estate Pte. Ltd. (GMM) และ GRG Global Investment Limited (GRG) ในนามบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (39 RD) ในโครงการมาวิสตา พร้อมพงษ์ “MVTP” และ ร่วมทุนกับ จีเอสอีซี (ทีเอชเอ2) ไพรวาท ลิมิเตด (GS) ในนาม บริษัท เอ็มเจวี 5 จำกัด (MJV5) ในโครงการมิวนิค เจริญกรุง “MNQC”

นอกจากนี้ ได้เปิดโครงการใหม่ 4 โครงการ ได้แก่ 1.) โครงการ Malton Gates Krungthep-Kreetha 2 (มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร 2) ที่ตั้งโครงการ บริเวณถนนศรีนครินทร์- ร่มเกล้า จำนวน 44 หลัง มูลค่าโครงการ 2,116 ล้านบาท 2.) โครงการ Malton Reserve Pinklao - Kanchana (มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า - กาญจนนา) ที่ตั้งโครงการ บริเวณถนนกาญจนาภิเษก จำนวน 25 หลัง มูลค่าโครงการ 1,331 ล้านบาท 3.) โครงการ Mavista Phrom Phong (มาวิสตา พร้อมพงษ์) ที่ตั้งโครงการ บริเวณซอยสุขุมวิท 39 จำนวน 45 ยูนิต มูลค่าโครงการ 4,496 ล้านบาท และ 4.) โครงการ Muniq Charoen Krung (มิวนิค เจริญกรุง) ที่ตั้งโครงการตรงถนนเจริญกรุง จำนวน 168 ยูนิต มูลค่าโครงการ 4,243 ล้านบาท

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2567 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2567

โดยวาระนี้เป็นการแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียงในที่ประชุม และไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามเพิ่มเติม

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ดร. สุริยา ได้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ โดยแจ้งว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัท บริษัทได้จัดทำงบการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามที่แสดงไว้ในรายงานประจำปี 2567 โดยงบการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังกล่าว ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบและได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแล้ว โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

ปี 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียน 11,086.41 ล้านบาท ลดลง 206.29 ล้านบาท คิดเป็น -2% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 11,292.70 ล้านบาท และมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 6,591.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 516.04 ล้านบาท คิดเป็น 8% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 6,075.50 ล้านบาท รวมมีสินทรัพย์ 17,677.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 309.75 ล้านบาท คิดเป็น 2% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 17,368.20 ล้านบาท

ปี 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียน 6,350.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,476.97 ล้านบาท คิดเป็น 64% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 3,873.60 ล้านบาท และมีหนี้สินไม่หมุนเวียน 6,957.94 ล้านบาท ลดลง 1,894.76 ล้านบาท คิดเป็น -21% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 8,852.70 ล้านบาท รวมหนี้สินทั้งหมดของปี 2567 อยู่ที่ 13,308.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 582.21 ล้านบาท คิดเป็น 5% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 12,726.30 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ปี 2567 อยู่ที่ 4,369.44 ล้านบาท ลดลง 272.46 ล้านบาท คิดเป็น -6% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 4,641.90 ล้านบาท ดังนั้น รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดอยู่ที่ 17,677.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 309.75 ล้านบาท คิดเป็น 2% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 17,368.20 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน – งบการเงินรวม

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2567 มีรายได้รวม 2,516.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 279.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 12% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้รวมอยู่ที่ 2,236.87 ล้านบาท ขณะที่รวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 2,452.24 ล้านบาท ต้นทุนที่เพิ่มขึ้น 123.69 ล้านบาท คิดเป็น 5% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 2,328.55 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการดำเนินงานในปี 2567 จำนวน 64.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 155.69 ล้านบาท หรือคิดเป็น 170% จากปี 2566 ที่มีผลขาดทุน อยู่ที่ 91.68 ล้านบาท

สำหรับส่วนแบ่งกำไรในการร่วมค้าอยู่ที่ 4.12 ล้านบาท ลดลง 102.69 ล้านบาท คิดเป็น -96% เมื่อเทียบกับปี 2566 อยู่ที่ 106.81 ล้านบาท รายได้ทางการเงินในปี 2567 ทำได้ 35.90 ล้านบาท ลดลง 6.89 ล้านบาท หรือลดลง 16% เมื่อเทียบกับปี 2566 และมีผลขาดทุนจากค่าใช้จ่ายทางการเงินอยู่ที่ 400.81 ล้านบาท ลดลง 6% หรือ 26.18 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ผลขาดทุนจากค่าใช้จ่ายทางการเงินอยู่ที่ 426.99 ล้านบาท ขณะที่ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 3.18 ล้านบาท ลดลง 108% หรือ 42.13 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ขาดทุน 38.95 ล้านบาท โดยรวมในปี 2567 บริษัทฯ ขาดทุนสุทธิ 299.96 ล้านบาท โดยขาดทุนลดลง 9% หรือ 30.16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ขาดทุนสุทธิ 330.12 ล้านบาท

ขณะที่รายได้รวมในปี 2567 จำนวน 2,516.25 ล้านบาท แยกเป็น รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 1,919.5 ล้านบาท คิดเป็น 71% โดยแบ่งเป็น อสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการเอง 100% จำนวน 1,489 ล้านบาท คิดเป็น 55% และ อสังหาริมทรัพย์แบบ JV จำนวน 430.5 ล้านบาท คิดเป็น 16% นอกจากนี้ ยังมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม 291 ล้านบาท คิดเป็น 11% รายได้จากธุรกิจการบริหารจัดการ 194.6 ล้านบาท คิดเป็น 7% รายได้จากธุรกิจสำนักงานและพื้นที่ให้เช่า 219.3 ล้านบาท คิดเป็น 8% และรายได้อื่นอีก 97.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 3%

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 มูลค่ารวม 2,335 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการภายใต้ MJD จำนวน 1,489 ล้านบาท โครงการร่วมทุน จำนวน 846 ล้านบาท

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 จำนวน 1,489 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการ Malton Gates Krungthep-Kreetha 2 (MLTG_KK) อยู่ที่ 765 ล้านบาท, โครงการ METRIS Pattanakarn-Ekkamai (MTR PNK) อยู่ที่ 293 ล้านบาท, โครงการ Marvest Hua Hin อยู่ที่ 89 ล้านบาท, M Jatujak (MJJ) อยู่ที่ 88 ล้านบาท, โครงการ MAESTRO 01 Sathorn-Yenakat อยู่ที่ 87 ล้านบาท, โครงการ METRIS Ladprao (MTR LP) อยู่ที่ 66 ล้านบาท, โครงการ MARU Ekkamai 02 อยู่ที่ 53 ล้านบาท, โครงการ MFKB อยู่ที่ 31 ล้านบาท และ โครงการ METRIS Rama9-Ramkumhang (MTR RR) อยู่ที่ 17 ล้านบาท

ปี 2567 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้น 24.45% ลดลงจากปี 2566 ที่ทำได้ 32.47% ธุรกิจโรงแรมมีอัตรากำไรขั้นต้น 36.68% เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่ทำได้ 32.34% ธุรกิจการบริหารจัดการมีอัตรากำไรขั้นต้น 38.97% เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่ทำได้ 15.26% สำนักงานและพื้นที่ให้เช่ามีอัตรากำไรขั้นต้น 75.64% เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่ทำได้ 72.67%

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิในปี 2567 ที่ 299.96 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ที่ขาดทุนสุทธิ 330.12 ล้านบาท ส่งผลให้มีอัตราขาดทุนสุทธิในปี 2567 อยู่ที่ 11.92% จากปีก่อนที่มีอัตราขาดทุนสุทธิ 14.76%

ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ 31 ธันวาคม 2567 สำหรับโครงการ High Rise (เกิน 8 ชั้น) มียอดทำสัญญา 5,133 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (ยอดสะสม) 3,204 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 1,929 ล้านบาท ส่วนโครงการ Low Rise (ไม่เกิน 8 ชั้น) มียอดทำสัญญา 879 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (สะสม) 865 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 14 ล้านบาท ส่วนโครงการแนวราบ มียอดทำสัญญา 1,729 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว 1,505 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 225 ล้านบาท รวมเป็นยอดทำสัญญาทั้งสิ้น (โครงการ High Rise, Low Rise และแนวราบ) 7,741 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (สะสม) 5,574 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 2,168 ล้านบาท

นอกจากนี้ ยังมีโครงการร่วมทุนที่เป็นไฮไลต์ (กิจการร่วมค้า) มียอดทำสัญญา 13,031 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (สะสม) 5,622 ล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 7,410 ล้านบาท โดยสรุป ณ สิ้นปี 2567 มียอดทำสัญญาทั้งสิ้น 20,772 ล้านบาท รับรู้รายได้แล้ว (สะสม) 11,196 ล้านบาท ยอดขายรอรับรู้รายได้อีก 9,578 ล้านบาท

โดยคณะกรรมการพิจารณาแล้ว เห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี พร้อมรายงานของผู้สอบบัญชี และได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการแล้ว

คำถาม: คุณเชษฐ เหมือนสั้ม ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง: สถานการณ์ปัจจุบันธนาคารปล่อยกู้ยากมาก ผู้บริหารหนักใจแค่ไหน แก้ไขอย่างไร ผลประกอบการบริษัทแย่มาหลายปี เมื่อไรจะ turnaround

คำตอบ: คุณพิทักษ์ พงษ์ศิริเจริญ: ขอแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ในแง่บริษัทฯ ไปกู้เงินสถาบันการเงินในการทำโครงการต่าง ๆ ซึ่งปัจจุบันโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้รับสินเชื่อจากธนาคารในทุกโครงการหมดแล้ว แม้จะมองว่าธุรกิจอสังหาฯ ดูไม่ค่อยดี แต่เนื่องด้วยโครงการที่เราทำจะอยู่ในระดับไฮเอนด์และลักซูรี่ ทำให้กลุ่มนี้ได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อย ประกอบกับทำเลที่เราทำเป็นทำเลที่มีศักยภาพ จะเห็นได้จากการเปิดตัวโครงการในปีก่อนที่สามารถขายออกขาย Presale ในทุก ๆ โครงการ และมีการเปิดขาย VVIP และลูกค้าเก่าล่วงหน้าก่อนกว่า 50-60% และบางโครงการเกือบ 90% ซึ่งก่อนที่จะได้รับการปล่อยสินเชื่อจากธนาคารด้วย เพื่อให้ธนาคารมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อให้เรา และหลัง ๆ บริษัทฯ ได้มีกลยุทธ์ในการร่วมทุนกับพาร์ทเนอร์ที่มีความแข็งแกร่งและมีชื่อเสียงในต่างประเทศ ทำให้ธนาคารมีความมั่นใจและพิจารณาการปล่อยสินเชื่อให้เราแบบไม่มีปัญหาอะไร และอีกส่วนคือการปล่อยกู้จากธนาคารให้กับลูกค้าที่มาซื้อโครงการของ MJD เรื่องการปฏิเสธสินเชื่อถือว่าต่ำมาก เนื่องจากสินค้าของบริษัทฯ อยู่ในระดับไฮเอนด์และลักซูรี่ ทำให้ลูกค้ามีความสามารถในการซื้อสูง และการขายทุกครั้งเป็นโครงการพร้อมโอน จะทำการ pre approve กับธนาคารเบื้องต้น ทำให้ไม่มีปัญหาเรื่อง LTV

คำถาม: คุณปราโมช ธรรมกรณ์ สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ผู้ถือหุ้นรับมอบฉันทะ: MJD มีผลขาดทุนต่อเนื่อง บริษัทมีกลยุทธ์ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวอย่างไร/ MJD มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นมาก บริษัทมีกลยุทธ์ในการปรับลดปริมาณสินค้าคงเหลืออย่างไร/ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของ MJD สูงกว่าคู่แข่งในอุตสาหกรรม ทำให้กำไรลดลงเมื่อหักต้นทุนทางการเงิน บริษัทมีแผนปรับปรุงและลดภาระหนี้สินหรือไม่ อย่างไร / บริษัทมีแหล่งเงินทุนในการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนพฤษภาคมและตุลาคม 2568 จำนวน 3 รุ่น รวม 3,065 ล้านบาท อย่างไร / บริษัทมีแผนบริหารจัดการสภาพคล่องในอนาคตอย่างไร เนื่องจากมีผลขาดทุนต่อเนื่อง / บริษัทมีแผนชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 90 ล้านบาท และ 41 ล้านบาท ตามลำดับ (กำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 และสิงหาคม 2569) อย่างไร / บริษัทมีแผนชำระหนี้หุ้นกู้ระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระภายในปี 2568 อย่างไร / บริษัทมีแผนชำระหนี้หุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระภายในเดือนเมษายน 2568 อย่างไร

คำตอบ: คุณพิทักษ์ พงษ์ศิริเจริญ: เรื่องผลขาดทุนและสินค้าคงเหลือ งบของบริษัทฯ ในช่วง 2-3 ปี ที่มีผลขาดทุนจากการชะลอการเปิดโครงการ ซึ่งต้องย้อนไปตั้งแต่ช่วงโควิดที่เราไม่ได้ลงทุนโครงการใหม่ ทำให้ไม่มีสินค้าใหม่ที่จะรับรู้รายได้ ซึ่งภายหลังโควิดหมด บริษัทฯ ก็ได้เริ่มลงทุน โดยตัวที่เริ่มลงทุนไปจะเริ่มเห็นผลในปีนี้ได้โดยเฉพาะโครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ที่ปัจจุบันมี Backlog 1,900 ล้านบาท ซึ่งจะเริ่มโอนในไตรมาส 3/68 เป็นต้นไป ซึ่งจะช่วยให้ผลดำเนินงานของบริษัทฯ ดีขึ้น ส่วนเรื่องสินค้าคงเหลือ คาดว่าภายหลังที่เริ่มโอนโครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว สินค้าคงเหลือก็จะลดลง และสินค้าคงเหลือกลุ่มแนวราบจะสามารถทยอยโอนได้หลังก่อสร้างเสร็จ ปัจจุบันมียอดเข้ามาเพิ่ม ซึ่งการทยอยโอนและเริ่มรับรู้ดังกล่าวจะช่วยให้เกิดการดำเนินงานดีขึ้นและสินค้าคงเหลือลดลง

การชำระคืนหุ้นกู้ต่าง ๆ และการจัดการสภาพคล่อง ขอแบ่งเป็นส่วนของปีนี้ ซึ่งหุ้นกู้ระยะสั้นได้ชำระคืนไปแล้วเมื่อเดือนมีนาคมจำนวน 50 ล้านบาท และของเดือนเมษายนอีก 50 ล้านบาทเตรียมไว้เรียบร้อยแล้ว ส่วนหุ้นกู้ในเดือนมิถุนายนและตุลาคมที่จะถึงกำหนด ในช่วงต้นปี บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ไปแล้วบางส่วนเพื่อนำเงินใช้คืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด ปัจจุบันได้อยู่ระหว่างการเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 2 ซึ่งในแง่การบริหารสภาพคล่อง การ Rollover บริษัทฯ ได้ขอวงเงินกับธนาคารไว้แล้ว โดยเป็นการนำสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันในกรณีที่เรานำออกขายหุ้นกู้ได้ไม่ครบจำนวน และอีกหนึ่งโครงการ คือ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าวที่มี Backlog 1,900 ล้านบาท เมื่อเริ่มโอนก็จะสามารถนำไปชำระหนี้ธนาคารได้ ส่วนต่างที่เหลือ 900-1,000 ล้านบาทจะเป็นแหล่งเงินเข้ามาเสริมเพื่อ

การชำระหนี้ที่ทั้งหมดที่ครบกำหนดอายุในปีนี้ ส่วนระยะยาวเพื่อลดอัตราส่วนหนี้สิน การทำโครงการใหม่ทั้งหมดของบริษัทฯ จะเน้นการทำ JV มากขึ้นเพื่อลดภาระเงินทุนทำให้อัตรานี้สินไม่เพิ่มมากนัก และปีนี้คิดว่าอัตราส่วน D/E เป็นจุดสูงสุดและจะค่อย ๆ ลดลงไป

คำถาม: คุณเชษฐ เหมือนส้ม ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง: หุ้นกู้หลายบริษัทเริ่มมีปัญหา ของเราเป็นอย่างไรบ้าง และที่จะขายใหม่กระแสเป็นอย่างไร

คำตอบ: คุณพิทักษ์ พงษ์ศิริเจริญ: หุ้นกู้ที่กำลังออกชุดนี้ กระแสตอบรับค่อนข้างดี เพราะมีหลักประกันอย่าง เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ตัวท็อปของบริษัทฯ และเมื่อต้นเดือนได้คืนหุ้นกู้บางส่วนล่วงหน้าแล้ว เป็นการเสริมความมั่นใจว่าสินทรัพย์ที่เรานำมาใช้เป็นหลักประกันเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ

มติที่ประชุม	เห็นด้วย	420,496,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน					

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการงดจ่ายเงินปันผล

ดร. สุริยา ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ บริษัทฯ กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ

โดยคณะกรรมการพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนงานขยายธุรกิจให้มีความต่อเนื่อง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนเพื่อพัฒนาโครงการจำนวนมาก อีกทั้งเพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงิน คณะกรรมการบริษัท จึงเห็นควรงดการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2567 เพื่อนำเงินส่วนนี้ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและขยายกิจการต่อไป จึงเห็นควรเสนอผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงดการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2567

คำถาม: คุณเชษฐ เหมือนส้ม ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง: เนื่องจากไม่ได้จ่ายปันผลมาหลายปี อาจพิจารณาจ่ายปันผลเป็นหุ้นเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง เพราะหุ้น volume แห้งมาก จะซื้อก็ยากจะขายก็ลำบาก

คำตอบ: ดร. สุริยา พูลวรลักษณ์: เป็นคำแนะนำที่ดีและจะรับไว้พิจารณา

มติที่ประชุม	เห็นด้วย	414,539,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.5833
	ไม่เห็นด้วย	5,956,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.4166
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน					

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ

ดร. สุริยา ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ ตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 18 กำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับฉลากกัน ส่วนในปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯ มีกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 1 ท่าน ได้แก่

นางสาวนงา กิตติอักษร กรรมการ / กรรมการบริหาร

โดยคณะกรรมการได้ร่วมกันพิจารณาคุณสมบัติในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเหมาะสมด้านคุณวุฒิ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในวิชาชีพ รวมถึงผลงานการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริษัทในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติของกรรมการปรากฏในเอกสารแนบ 2

มติที่ประชุม	นางสาวนงา กิตติอักษร			
เห็นด้วย	420,496,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน				

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568

ดร. สุริยา ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบ โดยคำนึงถึงภาระความรับผิดชอบและการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมทั้งพิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เสนอให้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการตรวจสอบประจำปี 2568 ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท	ปี 2568	ปี 2567
- ประธานกรรมการบริษัท	240,000 บาทต่อปี	240,000 บาทต่อปี
- กรรมการบริษัท	180,000 บาทต่อปี	180,000 บาทต่อปี
ยกเว้นกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ		

คณะกรรมการตรวจสอบ

	ปี 2568	ปี 2567
- ประธานกรรมการตรวจสอบ	240,000 บาทต่อปี	240,000 บาทต่อปี
- กรรมการตรวจสอบ	180,000 บาทต่อปี	180,000 บาทต่อปี

ค่าตอบแทนดังกล่าวข้างต้นไม่รวมค่าตอบแทนหรือสวัสดิการที่ได้รับในฐานะเป็นพนักงานของบริษัท

ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการ

ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ครั้งละ 10,000 บาทต่อครั้งต่อคน ยกเว้นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร ทั้งนี้ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวม ค่าตอบแทนหรือสวัสดิการที่กรรมการได้รับในฐานะพนักงานบริษัท

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ กลั่นกรองค่าตอบแทนของกรรมการ บริษัทและกรรมการตรวจสอบ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมด้านต่าง ๆ อย่างครบถ้วน จึงเห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบซึ่งเทียบเท่ากับปีก่อน รวมทั้งค่าเบี้ยประชุมรายครั้งของ คณะกรรมการบริษัท ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอ

โดยวาระนี้ต้องผ่านมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อที่ 23

<u>มติที่ประชุม</u>	เห็นด้วย	420,496,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100,0000
	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน					

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2568

ดร.สุริยา ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทุกปี ซึ่งการคัดเลือกผู้สอบบัญชีและ กำหนดค่าสอบบัญชี ได้ผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท

โดยได้เสนอชื่อ นางสาววิไลลักษณ์ เลหาศรีสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6140 และ/หรือ นางสาวสุเมษา ตั้งอยู่สุข ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7627 และ/หรือ นางสาวมณีนี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5313 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2568 และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของสำนักงาน ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้ และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 เป็นเงิน 1,590,000 บาท ทั้งนี้ ผู้สอบ บัญชีท่านดังกล่าวไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท / บริษัทย่อย / ผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคล ดังกล่าวแต่อย่างใด

ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีเฉพาะบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ MJD ในปี 2568 อยู่ที่ 1,590,000 บาท และรวมทั้งกลุ่มบริษัทฯ (20 บริษัท) อยู่ที่ 7,960,000 บาท เทียบกับปี 2567 อยู่ที่ 1,500,000 บาท และรวมทั้งกลุ่มบริษัทฯ (20 บริษัท) อยู่ที่ 7,460,00 บาท และปี 2566 มีค่าสอบบัญชีเฉพาะ MJD อยู่ที่ 1,500,000 บาท และรวมทั้งกลุ่มบริษัทฯ (16 บริษัท) อยู่ที่ 6,950,000 บาท

มติที่ประชุม	เห็นด้วย	420,496,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน					

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ดร. สุริยา แจ้งว่าเนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระอื่น ๆ จึงขออนุญาตใช้โอกาสนี้ให้ผู้ถือหุ้นที่จะเสนอแนะเพิ่มเติม ได้โปรดแสดงความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

คำถาม : คุณเชษฐ เหมือนส้ม ผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง: อยากฟังวิสัยทัศน์ท่านผู้บริหารว่าในยุคที่วิกฤติหลายอย่าง เหลือเกินทั้งสงครามการค้า ทั้งภัยธรรมชาติ เราจะ turn around ได้เมื่อไร แนวทางอย่างไรบ้าง และขอชื่นชมทีมท่านผู้บริหารที่ซื้อหุ้นตัวเองเรื่อย ๆ มันแสดงถึงว่าท่านยังมั่นใจในบริษัท

คำตอบ: ดร. สุริยา พูลวรลักษณ์: ปัจจุบันตลาดอสังหาฯ มีความน่ากังวลถือเป็นศึกหนักของผู้ประกอบการทุกคน โดย MJD เริ่มก่อตั้งในปี 2000 ซึ่งอยู่ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี ด้วยหลักการของบริษัทฯ คือ การทำโครงการที่เป็นไฮไลต์ไฮเอนด์ คอนโดมิเนียมแบบพรีเมียมระดับสูง ซึ่งแต่ละปีทำโครงการไม่เยอะ ไม่ทำหลายเซกเมนต์และหลายตลาด เน้นเฉพาะส่วนที่มีความถนัดจริง ๆ ซึ่งการดำเนินงานมาตลอด 20 ปี ถือว่าเป็นเครื่องพิสูจน์ว่าเราคิดถูก เพราะปัจจุบันอยู่ท่ามกลางสภาวะตลาดอสังหาฯ และเศรษฐกิจที่ค่อนข้างไปได้ช้า มีอุปสรรคในหลายเซกเมนต์ แต่เซกเมนต์ที่ยังไปได้ดี คือ เซกเมนต์พรีเมียม และโครงการที่เราเลือกทำเลที่มีความมั่นใจว่าเป็นโลเคชั่นระดับ A+ A- ผู้ซื้อที่กำลังซื้อแน่นอน โดยเฉพาะโครงการ MUNIQ PHROM PHONG ที่เปิดโครงการไปเมื่อปี 2024 สามารถขายออกได้กว่า 80% ปัจจุบันขายออกได้กว่า 90% และเหลือห้องขายอีกกว่า 10 ห้องจากทั้งหมด 100 ห้อง ถือว่าเป็นการที่มีผลตอบรับดีท่ามกลางตลาดอสังหาฯ ที่เริ่มฝืด และในกลางปีได้เปิดตัวโครงการ MAVISTA PHROM PHONG โดยเป็นโครงการที่เป็น Penthouse มีจำนวน 45 ห้อง และอยู่ไม่ไกลจากโครงการ MUNIQ PHROM PHONG ที่เราได้อินไซด์มาว่ากลุ่มลูกค้ามีความต้องการซื้อห้องใหญ่ในทำเลนี้สูง จึงนำเอาไอเดียมาต่อยอดทำเป็นโครงการ ปัจจุบันขายได้แล้วกว่า 13 ห้อง ซึ่งเป็นการเปิดขายและทำการตลาดกับกลุ่มลูกค้าเดิมและกลุ่ม High Net Worth ไม่กั้กลุ่มเท่านั้น รวมถึงได้เปิดตัวโครงการ MUNIQ Charoen Krung เป็นไฮไลต์ 49 ชั้น ปัจจุบันมียอดขายกว่า 60% แม้ยังไม่ได้ทำห้องตัวอย่าง ถือเป็นการยืนยันว่าถ้าโครงการดี โลเคชั่นดี ราคาสมเหตุสมผล จะมียอดขายเข้ามาเรื่อย ๆ อยากให้ผู้ถือหุ้นได้มั่นใจว่า MJD ไม่ทิ้งหลักการเดิมเรามีความใส่ใจทุกโครงการที่ทำ รวมถึงเรื่องแผ่นดินไหว หลังเกิดเหตุการณ์ 1 วัน เราได้จัดทีมงานไปดูโครงการทันที และหลังจากนั้นได้จัดทีมงานร่วมกับผู้เชี่ยวชาญทั้งที่ปรึกษาโครงสร้าง ผู้ควบคุมงาน ไปดูโครงการทั้งที่สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยภายใน 4 วันหลังเหตุการณ์เราสามารถดูแลเกือบครบทุกโครงการ โครงการตึกสูงทั้งคอนโดมิเนียมไฮไลต์และออฟฟิศ 28 โครงการ คอนโดมิเนียมโลว์ไรส์ 12 โครงการ บ้านแนวราบ 8 โครงการ สามารถตรวจสอบความมั่นใจให้กับลูกบ้าน โดย 40 กว่าโครงการที่เราตรวจสอบไม่มีโครงการไหนที่มีปัญหา มีรอยร้าวเล็กน้อยเป็นธรรมชาติที่

เกิดขึ้นได้ แต่ส่วนโครงสร้างแข็งแรง ไม่ต้องให้ลูกบ้านออกไปอยู่ที่อื่น และการที่เรามีคอนเซ็ปต์เลี้ยงสัตว์ถือเป็นรายแรก ๆ ที่ลงมาเล่นในตลาดนี้ โดยเรามีความใส่ใจและดูแลตลาดและพร้อมปรับตัวต่อเนื่อง

พิธีกรแจ้งว่า หากไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามเรื่องอื่นใด ขอชี้แจงรายละเอียดเรื่องการจัดทำรายงานการประชุม เพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติที่ดี หลังจากเสร็จสิ้นการประชุม บริษัทจะแจ้งมติที่ประชุมผ่านระบบข่าวของ ตลาดหลักทรัพย์ภายในวันทำการถัดไป และบริษัทฯ จะจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จ ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม รวมทั้งนำส่งตลาดหลักทรัพย์ โดยผ่านระบบการเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และเผยแพร่ใน website ของบริษัทฯ อันจะทำให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบผลการประชุม และสามารถตรวจสอบความถูกต้องของการประชุมได้

ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์ รองประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม กล่าวปิดการประชุม ในนามคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านเป็นอย่างยิ่ง ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ และให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อบริษัทฯ หากการประชุมในครั้งนี้ท่านผู้ถือหุ้นไม่ได้รับความสะดวกหรือเกิดข้อผิดพลาดประการใด ต้องขออภัยท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านมา ณ โอกาสนี้

ปิดการประชุมเวลาประมาณ 15.20 น.

- ลายมือชื่อ -

(ดร. สุริยา พูลวรลักษณ์)
ประธานในที่ประชุม

- ลายมือชื่อ -

(นายปรีชา พิริยะปัญญาพร)
เลขานุการบริษัท