

## รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

ของ

บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

### วัน เวลา สถานที่ประชุม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดประชุมขึ้นเมื่อวันอังคารที่ 25 เมษายน 2566 เวลา 10.00 น. ณ อาคารรัฐดิลักซ์นิภาคย์ ชั้น 1 เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

### เริ่มการประชุม

นายวรมิตร คุรุชโต ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ของบริษัทฯ และแจ้งต่อที่ประชุมว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการเก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมไปถึงภาพนิ่ง เสียง และภาพเคลื่อนไหวของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน เพื่อการบันทึกและการจัดทำรายงานการประชุม การบริหารจัดการการประชุม เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดประกาศการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบท้ายหนังสือเชิญประชุมและที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ

การกำหนดระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2566 โดยบริษัทฯ ได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนดไว้ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปรากฏว่า เมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าว ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือ เสนอชื่อบุคคลใด เข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทแต่อย่างใด

จากนั้นก่อนเริ่มพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้นางสาวสุคนธา เกษมสุข เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) เพื่อดำเนินการประชุมในลำดับต่อไป

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมว่า ในขณะที่เริ่มประชุมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 22 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 877,443 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.021 และโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 38 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 3,098,246,010 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 73.768 รวมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมจำนวน 60 ราย รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 3,099,123,453 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 73.789 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ 4,200,000,007 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 38 แล้ว

ทั้งนี้ เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทยยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความห่วงใยในสุขอนามัยและความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ซึ่งกำหนดประชุมในวันอังคารที่ 25 เมษายน 2566 ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงการแพร่ระบาดของโรคเชื้อ

ไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ จึงขอแจ้งให้ทราบถึงมาตรการและแนวปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุม เพื่อลดความเสี่ยง และเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) บริษัทฯ จัดที่นั่งประชุมแบบเว้นระยะห่างจากกันไม่น้อยกว่า 1 เมตร เพื่อลดความแออัดของผู้เข้าร่วมประชุม
- 2) บริษัทฯ ขอความร่วมมือผู้เข้าร่วมประชุม สวมใส่หน้ากากอนามัยตลอดระยะเวลาที่เข้าร่วมการประชุม
- 3) บริษัทฯ จดและไม่อนุญาตให้รับประทานอาหารและเครื่องดื่มภายในบริเวณห้องประชุม เพื่อลดความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
- 4) บริษัทฯ จัดเตรียมแอลกอฮอล์เจลล้างมือไว้บริการท่านตามจุดต่าง ๆ บริเวณสถานที่ประชุมอย่างเพียงพอ และบริเวณที่มีผู้สัมผัสเป็นจำนวนมาก

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำคณะกรรมการบริษัท ผู้สอบบัญชี และผู้เข้าร่วมประชุมท่านอื่น ที่จะทำหน้าที่ตอบข้อซักถามของท่านผู้ถือหุ้นในวันนี้ โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

#### **กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม**

- |                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 1. นายวรมิตร ครุฑโต        | ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ  |
| 2. ดร.สุนีย์ ศรีไชยชนะสุข  | ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |
| 3. ดร.เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร   |
| 4. นางกรรณิการ์ โควิสุทธิ  | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ       |
| 5. นายธีรวุฒิ จิรัชัยศรี   | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ       |
| 6. นายปฐมพร ตีรณสวัสดิ์    | กรรมการ และกรรมการบริหาร             |
| 7. นางวรรณิภา วุฒิวัดมน์   | กรรมการ และกรรมการบริหาร             |

กรรมการของบริษัทฯ มีทั้งหมดจำนวน 7 ราย กรรมการที่เข้าประชุมในครั้งนี้นับเป็นสัดส่วนของกรรมการทั้งหมด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

#### **ผู้บริหารผู้เข้าร่วมประชุม**

1. นางสาวสุภรณ์ ตวีวิชัยพงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน

**ผู้สอบบัญชี** จาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด จำนวน 2 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวกชมน ชุ่นห้วน
2. นายกานต์นิธิ โชติธรรมพัฒน์

**ที่ปรึกษากฎหมาย** จาก บริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด จำนวน 2 ท่าน ได้แก่

1. นางสาวนริศรา ไสวแสนยาก
2. นางสาวนัฐรินทร์ จำนงค์วัฒน์

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ในวันนี้ มีวาระการประชุมจำนวน 11 วาระ ตามรายละเอียดในหนังสือบอกกล่าวเชิญประชุมที่บริษัทฯ ได้จัดส่งเพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุมแล้ว

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการประชุมและการลงมติ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1) การนับเสียงลงคะแนนให้นับหุ้น 1 หุ้นเป็น 1 เสียง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นท่านนั้นจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น เว้นแต่ การออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งกรรมการ

2) การลงคะแนน กรณีผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะตามแบบที่กฎหมายกำหนด ให้ลงคะแนนเสียงตามวิธีการ ดังต่อไปนี้

การลงมติในการประชุมครั้งนี้ เป็นการลงมติแบบเปิดเผย ไม่ใช่การลงมติแบบลับ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการลงคะแนน ก่อนการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นลงลายมือชื่อในบัตรลงคะแนนด้วย

ในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานฯ ในที่ประชุมจะสอบถามว่า มีผู้ใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงหรือไม่ หากท่านไม่เห็นด้วยหรือประสงค์จะงดออกเสียง ขอให้ท่านทำเครื่องหมายในช่อง  ไม่เห็นด้วย หรือ  งดออกเสียงในบัตรลงคะแนน และยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถเก็บบัตรลงคะแนนของท่านและไปตรวจนับ สำหรับท่านที่ประสงค์จะออกเสียงเห็นด้วย ขอให้ท่านทำเครื่องหมายในช่อง  เห็นด้วย ในบัตรลงคะแนน และส่งบัตรลงคะแนนทั้งหมดคืนเจ้าหน้าที่หลังปิดการประชุม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเก็บบัตรลงคะแนนทั้งหมดหลังเสร็จสิ้นการประชุม เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและใช้เป็นหลักฐาน แต่ไม่มีผลกระทบต่อผลคะแนนที่ประกาศไปแล้ว

ทั้งนี้ ในวาระที่ 6 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ จะขอให้ลงคะแนนอนุมัติแต่งตั้งกรรมการ เป็นรายบุคคล

บัตรลงคะแนนในลักษณะดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสีย

- 1) บัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง
- 2) บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการแก้ไขการลงคะแนนเสียง โปรดขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับด้วยทุกครั้ง

ในการนับคะแนน บริษัทฯ จะใช้วิธีหักคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสียออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด และส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย บัตรลงคะแนนที่มาถึงเจ้าหน้าที่นับคะแนน ภายหลังจากที่ได้ประกาศปิดรับบัตรลงคะแนนของระเบียบวาระนั้น ๆ แล้ว จะถือว่าเป็นบัตรที่เห็นด้วยเท่านั้น และเมื่อเสร็จจากประมวลผลคะแนนแล้ว ผู้ดำเนินการประชุมจะประกาศผลการนับคะแนนและสรุปผลการลงมติในเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมทราบ โดยผลคะแนนเสียงที่นับได้จะเป็นคะแนนเสียงที่รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ โดยแต่ละวาระจะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าร่วมประชุมล่าสุดในวาระนั้น ๆ

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ต้องการกลับก่อน หรือไม่อยู่ในห้องประชุมในวาระใด ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิได้ โดยส่งบัตรลงคะแนนล่วงหน้าให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ที่โต๊ะนับคะแนนที่อยู่บริเวณทางเข้าออก

ผู้ถือหุ้นที่ทำหนังสือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และเป็นแบบออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทฯ ได้นำคะแนนของผู้ถือหุ้นรายนั้นในแต่ละวาระ มารวมนับตามวิธีข้างต้นเพื่อการลงมติตามวาระแล้ว ส่วนผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุถึงวิธีการออกเสียงลงคะแนน ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามวิธีที่ได้แจ้งไป

สำหรับมติของที่ประชุมในทุกวาระ ทั้งในกรณีนี้

1) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อบังคับข้อ 43

2) วาระที่ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยมติพิเศษจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงกรณีตามข้อบังคับข้อ 43 ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และ

3) วาระค่าตอบแทนกรรมการที่ต้องได้รับมติชี้ขาดไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

การนับคะแนนของผู้ถือหุ้นในวาระนั้น ๆ จะนับคะแนนเสียง รวมถึงบัตร "งดออกเสียง" "ไม่เห็นด้วย" "เห็นด้วย" เสียเป็นฐานในการนับคะแนนเสียง

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการตรวจนับคะแนนเสียง บริษัทฯ ได้เชิญที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท สำนักกฎหมายสากล ธีรคุปต์ จำกัด ร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน

หลังจากที่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานในที่ประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดของแต่ละวาระครบถ้วนแล้ว เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ไมโครโฟนร่วมกัน ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะสอบถามรายละเอียดของวาระนั้นเพิ่มเติม หรือเสนอความคิดเห็นในแต่ละวาระให้เขียนคำถามในแบบฟอร์มที่เตรียมไว้ พร้อมเขียนชื่อนามสกุล และจัดส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ในห้องประชุม เพื่อเก็บรวบรวมกระดาษคำถามทั้งหมด เพื่อให้กรรมการ หรือฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ตอบคำถามของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดทำรายงานการประชุม หากผู้ถือหุ้นที่มีเรื่องสอบถามอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมในครั้งนี้ ให้สอบถามในวาระที่ 11 วาระพิจารณาเรื่องอื่น ๆ

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การประชุมดำเนินการไปอย่างกระชับที่สุด โดยประธานฯ อาจพิจารณาจำกัดเวลาในการตอบคำถามของผู้ถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นมีคำถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ให้ผู้ถือหุ้นเขียนคำถามหรือข้อคิดเห็นดังกล่าวบนกระดาษที่บริษัทฯ แจกให้ และมอบให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะตอบคำถามทั้งหมดบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมกับการเผยแพร่รายงานการประชุมในครั้งนี้

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมเรียนเชิญประธานฯ ทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม และดำเนินการประชุมต่อไปตามระเบียบวาระการประชุม ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นการพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ซึ่งบริษัทฯ ได้แนบสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566

ไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษารายละเอียดของรายงานการประชุมแล้ว โดยคณะกรรมการบริษัท เห็นว่า การบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ได้บันทึกไว้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน จึงเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เพื่อพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใด ซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งได้จัดขึ้น เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,099,042,453	100.00%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	0	0.00%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,153,453</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 1 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 30,000 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 61 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 3,099,153,453 หุ้น

## วาระที่ 2 รับทราบรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2565

ประธานฯ ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า นโยบายสำคัญของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนั้น คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจ อย่างมีคุณธรรม ภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลักธรรมาภิบาล จรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย เพื่อสามารถดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรมสามารถตรวจสอบได้ในปี 2565 บริษัทฯ มีการเตรียมการดำเนินกิจกรรมตามมาตรการบางส่วนแล้ว แต่ในปี 2566 นี้ทางบริษัทฯ ได้มีการกำหนดแผนงานเข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของภาคเอกชน ซึ่งจะมีกิจกรรมที่สำคัญ ดังนี้

- 1) ภายในเดือนสิงหาคม 2566 ประกาศเจตนารมณ์ร่วมโครงการภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- 2) ภายในเดือนตุลาคม 2566 ยื่นรับการรับรองการเป็นสมาชิกโครงการภาคเอกชนไทยต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

อย่างไรก็ตามในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการตามแนวทางที่สอดคล้องกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น การดำเนินการร้องเรียน แจ้งเบาะแส ในการทุจริตคอร์รัปชันผ่าน 5 ช่องทาง คือ การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์โดยตรงให้แก่กรรมการตรวจสอบ การส่งไปรษณีย์ให้แก่เลขานุการบริษัท กล่องดรอปบ็อกซ์ (Drop Box) ภายในสำนักงาน Call Center 1775 และ เว็บไซต์

จากนั้น ประธานฯ ได้เชิญให้ ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2565 และชี้แจงแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2566 ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงต่อที่ประชุมดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในช่วงปี 2565 เป็นช่วงของการเปลี่ยนผ่านหลังจากการที่บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“เสนา”) ซึ่งเริ่มต้นการซื้อหุ้นของบริษัทฯ เมื่อต้นปีและสิ้นสุดประมาณช่วงปลายปี 2565 โดยความตั้งใจของกลุ่มบริษัทเสนา คือ การคงสภาพโครงการเดิมของบริษัทฯ และการนำที่ดินบางแปลงของบริษัทฯ ซึ่งเป็นที่ดินรอการพัฒนาาร่วมลงทุนกับ Hankyu Hanshin Properties Corp. แต่ไม่ใช่เพื่อดำเนินกิจการดั้งเดิมหรือใกล้เคียงหรือเป็นการแข่งขันกับเสนา

การแถลงข่าวกับสื่อมวลชนในช่วงต้นปีที่ผ่านมาได้กล่าวถึงภาพรวมของกลุ่มบริษัทเสนาและวัตถุประสงค์ในการเข้าไปซื้อกิจการของบริษัทฯ เพื่อเปลี่ยนแปลงบริษัทฯ ให้เป็นการให้บริการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Service) และบริษัทเทรดดิ้ง (Trading Company) ที่สามารถส่งเสริมธุรกิจการพัฒนา (Development) ของเสนา ดังนั้นในช่วงปี 2565 บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการซื้อที่แปลงใหม่สำหรับการทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่ม โดยผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะขยายลักษณะการดำเนินงานของบริษัทฯ ไปในทิศทางทำให้บริการมากขึ้น โดยมีกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ คือเสนา โดยจะเป็นการส่งเสริมซึ่งกันและกัน (Complementary) ระหว่างเสนาและบริษัทฯ

นอกจากนี้ การแถลงนโยบายของบริษัทฯ เมื่อต้นปีที่ผ่านมาในเรื่องการเปลี่ยนชื่อบริษัทฯ เป็นชื่อ เซ็นเอกซ์ บริษัทฯ มีการดำเนินงานในการตั้งหน่วยธุรกิจใหม่หลายหน่วย ซึ่งธุรกิจใหม่ที่จะเกิดขึ้นเป็นธุรกิจเดิมที่เคยอยู่ในเสนามาก่อน และธุรกิจที่กลุ่มบริษัทไม่เคยดำเนินการมาก่อน โดยธุรกิจใหม่ทั้งหมดที่บริษัทฯ จะดำเนินการเป็นธุรกิจการให้บริการ เช่น การบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property management) สมาร์ทแพลตฟอร์มเพื่อการอยู่อาศัย (Smart Living platform) โบรกเกอร์ การให้การดูแลผู้สูงอายุแบบผู้สูงอายุ (Health Care Service) การดูแลตีกลักษณะของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Service Apartment) โรงแรม เป็นต้น โดยแผนระยะยาว บริษัทฯ จะมีการให้บริการและการขายสินค้าในลักษณะของสินค้าสำหรับผู้บริโภค (Consumer product) เพิ่มขึ้น กล่าวคือ วัตถุประสงค์หลักในการนำบริษัทฯ เข้ามาในกลุ่มเพื่อที่จะส่งเสริมซึ่งกันและกัน

บริษัทฯ ในนามใหม่เซ็น เอกซ์ จะเปลี่ยนภาพลักษณ์จากผู้พัฒนา (Developer) ไปสู่การดำเนินงานในกลุ่ม (Segment) ที่ตามปกติแล้วเสนาไม่ได้มีการดำเนินงานมาก่อน ในขณะที่เสนาจะให้ความสำคัญกับลูกค้ากลุ่มระดับกลางและระดับล่างเป็นหลัก แต่บริษัทฯ ในนามใหม่เซ็น เอกซ์จะให้ความสำคัญที่กลุ่มบ้านระดับพรีเมียม (Segment Premium housing) เช่น บ้านที่อยู่อาศัยประมาณ 15 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งปีนี้มีโครงการแรกเกิดขึ้นในภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ ในนามใหม่เซ็นเอกซ์ โดยมีทิศทางการทำงานที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียม และยังคงอยู่ภายใต้กรอบเดียวกันกับเสนาที่เรียกว่าคือ ความยั่งยืน (Sustainability) การรักโลก โดยแนวความคิดการที่อยู่อาศัยพลังงานเป็นศูนย์มาจากการร่วมทุนของบริษัทฯ และ Hankyu Hanshin Properties Corp.

สำหรับแผนธุรกิจของบริษัทฯ จะมีการขยายการดำเนินงานของบริษัทฯ ไปสู่การให้บริการที่มากกว่าเดิม โดยมีจุดเริ่มต้นเมื่อบริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อกิจการบริษัท เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“เอซีอาร์เอ็ม”) เพื่อการให้บริการด้านนิติบุคคลหรือว่าการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทมีการให้บริการกับโครงการของเสนาอยู่แล้ว ในปัจจุบันภายใต้บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด ปัจจุบันมีโครงการทั้งหมดภายใต้บริษัทฯ จำนวน 97 โครงการ โดยการเข้าซื้อกิจการของเอซีอาร์เอ็มทำให้บริษัทฯ สามารถให้บริการโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้เสนาได้ ดังนั้น โครงการของผู้พัฒนารายอื่น บริษัทฯ จะสามารถให้บริการกับโครงการเหล่านั้นโดยผ่านเอซีอาร์เอ็มซึ่งเป็นผู้ให้บริการรับจ้างบริหารโครงการดังกล่าว ตามที่กล่าวมาคือการขยายการดำเนินงานของบริษัทฯ ในช่วงปีที่ผ่านมา ในการก้าวไปอีกขั้นจากการปรับปรุงของเดิมไปสู่การมุ่งหน้าไปยังทิศทางกรให้บริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ (Property Service) และการเพิ่มจำนวนโครงการสำหรับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจุบันการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในขณะที่ลูกบ้านมีพฤติกรรมที่เปลี่ยนไป การใช้มือถือและการใช้แอปพลิเคชันมีความสำคัญมากขึ้น จึงมีการลงทุนให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกบ้าน เช่น การลงทุนในสมาร์ตแพลตฟอร์มเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท เอ็นอีซี คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด (“เอ็นอีซี”) บริษัทเทคโนโลยีชั้นนำของประเทศญี่ปุ่นในการทำแพลตฟอร์มที่สามารถเข้าถึงตัวลูกบ้านทุกคนได้ แม้ว่าปัจจุบันเกือบทุกบริษัทมีแพลตฟอร์มในลักษณะเดียวกันนี้ แต่ความแตกต่างคือประสิทธิภาพในการทำงานของแพลตฟอร์มและการตอบสนองความต้องการของลูกบ้าน ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จึงไม่ใช้บริการจากผู้พัฒนาหรือผู้สร้างโปรแกรมแพลตฟอร์ม แต่เลือกการเรียนรู้จากเอ็นอีซี ซึ่งเป็นหนึ่งในระดับแนวหน้าของผู้นำเมืองอัจฉริยะ (Smart City) ในประเทศญี่ปุ่น เพื่อนำแนวคิดการพัฒนาเมืองอัจฉริยะมาปรับใช้กับแพลตฟอร์มในการให้บริการกับลูกบ้าน สิ่งนี้จะเป็นตัวเครื่องจักรสำคัญและอาวุธในการขยายการดำเนินงานและกลยุทธ์ที่สำคัญที่สามารถขยายงานเข้าไปในธุรกิจ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และสามารถให้บริการอื่น ๆ เพิ่มเติมแก่ลูกค้าในแต่ละโครงการได้ง่ายขึ้น

ปัจจุบันประชาชนมีพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ปริมาณเพิ่มขึ้น เนื่องด้วยที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ มีราคาสูงและการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ปริมาณเพิ่มขึ้น โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ บริษัทฯ พบว่าแม้ปัจจุบันการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยโดยวิธีการเช่าหรือขายต่อเป็นธุรกรรมที่สามารถทำผ่านช่องทางออนไลน์ได้ แต่อย่างไรก็ดี การทำธุรกรรมทางอสังหาริมทรัพย์ยังมีความซับซ้อนเกี่ยวกับการกู้ธนาคาร เช่น การขอสินเชื่อธนาคาร การตรวจสอบ (Verify) สินค้า ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีโบรกเกอร์เพื่อช่วยดูแลเรื่องต่าง ๆ เหล่านี้

นอกจากนั้น กระแสของโลกในปัจจุบันประเทศไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยมี 25% ของประชากรที่มีอายุเกิน 60 ปี และจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นเกินกว่า 25% เป็นการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุแบบเต็มรูปแบบ ดังนั้น บริษัทฯ จึงขยายการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปสู่การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทั้งนี้ ไม่ใช่เพียงการขายบ้านให้แก่ผู้สูงอายุเท่านั้น แต่เป็นการทำโครงการเพื่อดูแลผู้สูงอายุ บริษัทฯ จะเริ่มต้นพัฒนาโครงการพร้อมที่ดินที่มีอยู่สำหรับโครงการผู้สูงอายุด้วยการจับมือกับกลุ่มแพทย์ ผู้มีประสบการณ์ด้านโครงการเกี่ยวกับผู้สูงอายุ ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากผลการศึกษาบริษัทฯ พบว่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุมีความต้องการในหลายหลากพื้นที่ กล่าวคือผู้สูงอายุมีความต้องการอยู่ใกล้กับลูกหลาน ดังนั้น โครงการบ้านผู้สูงอายุของบริษัทฯ จะมีจำนวนต่อหลังไม่มากในแต่ละพื้นที่ แต่กระจายให้อยู่ในหลากหลายพื้นที่ เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถอยู่ใกล้กับลูกหลานได้ โดยพื้นที่แรกที่จะเกิดขึ้นคือย่านพระราม 9

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความต้องการให้บริการห้องซึ่งไม่จำกัดทางด้านโรงแรมเท่านั้น บริษัทฯ เห็นว่าโรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) และคอนโดเพื่อให้เช่า (Rental Condo) เป็นกระแสปัจจุบันของโลกทางด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็น Rent Generation คือคนรุ่นใหม่ไม่ยอมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเคยชินกับการเช่า



มากกว่า นอกจากนั้น อัตราความเป็นหนี้ที่เพิ่มขึ้นของครัวเรือน (Household) ในกรุงเทพฯ ทำให้ความสามารถในการซื้อคนรุ่นใหม่ลดลงส่งผลให้มีความต้องการห้องเพื่อเช่าเพิ่มขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงกำลังพัฒนาการเช่ารวม (Rental Pool) เพื่อดำเนินการให้บริการในรูปแบบหนึ่งสำหรับกลุ่มที่มีความต้องการโดยไม่จำกัดเพียงด้านโรงแรมเท่านั้น ทั้งนี้ ยังคงมีกลุ่มแทนที่คอนโด กล่าวคือเป็นการเช่าอยู่แทนการซื้อคอนโด โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญและเห็นว่าอัตราการขายตัวที่ดี

ในขณะที่การดำเนินธุรกิจของเสนาจะเป็นการซื้อที่ดินและการเปิดตัวโครงการ แต่การดำเนินการของบริษัทฯ จะพบว่า บริษัทฯ ขยายไปสู่การให้บริการ เนื่องจากเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางของกลุ่มที่ต้องการจะขยายการให้บริการ โดยมีเสนาเป็นอาวุธ (Arm) ในการขยายโครงการสำหรับผู้พัฒนา และอาวุธของบริษัทฯ ในนามใหม่เช่นเอกซ์ในการขยายการให้บริการ ในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีการซื้อที่ดินขยายโครงการ แต่เป็นการขยายการให้บริการตามแนวทางใหม่ของบริษัทฯ ในหลากหลายทิศทาง

สำหรับปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีโครงการพร้อมที่ดินคือ โครงการเพชรเกษม และโครงการกัลปพฤกษ์ โดยผลการดำเนินงานการนำโครงการเดิมของบริษัทฯ มาพัฒนาและขายในปี 2565 อาจไม่เป็นที่น่าพอใจ เนื่องจากมียอดขายขายประมาณ 1,500 ล้านบาท และยอดจากการโอนประมาณ 745 ล้านบาท ด้วยหลายเหตุผลประกอบกัน เช่น อัตราการแสดงผลกำไรขั้นต้นของบริษัทฯ มีจำนวน 745 ล้านบาท โดยอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Margin) ของผู้พัฒนาทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 30% บริษัทฯ สามารถปรับราคากลับมาอัตรากำไรขั้นต้นที่ 30% แล้ว แต่ยังไม่สามารถทำจำนวนยอดโอนได้เท่ากับจำนวนยอดขายเพื่อให้ได้สัดส่วนกับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้น จากปัญหาด้านแบบบ้านและอื่น ๆ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถทำอัตรายอดโอนได้เพียงประมาณ 40% จากที่คาดการณ์ไว้ แม้ช่วงปี 2565 บริษัทฯ จะสามารถปรับอัตรากำไรขั้นต้นในอัตรากำไรได้แล้ว แต่อัตราที่เกิดขึ้นยังไม่สามารถได้สัดส่วนกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) ที่ 34.8% ความคาดหวังของบริษัทฯ ในปี 2566 คือ การเร่งทำจำนวนให้เยอะเพียงพอในการนำขนาดต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) เพื่อทำให้เกิดกำไรในโครงการการพัฒนา

ขณะเดียวกันคืออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) จากการปรับโครงสร้างหนี้ในปีที่ผ่านมา ซึ่งบริษัทฯ ดำเนินการปรับปรุงหุ้นกู้เพื่อให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลง โดยปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงต่ำที่สุดในภาคอสังหาริมทรัพย์ (Property Sector) อยู่ที่ระดับ 0.3 (3 เท่า) นอกจากนั้นบริษัทฯ ดำเนินการปรับระยะเวลา (Term) ดอกเบี้ยเพื่อจะลดค่าใช้จ่ายลง โดยโจทย์สำคัญของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 มี 2 เรื่อง ดังนี้

1. การนำโครงการปัจจุบันที่คงเหลืออยู่ (Remaining) และพร้อมเข้าอยู่ (Ready to Move) ดำเนินการให้กลายเป็นยอดโอนให้ได้มากที่สุด โดยยังคงอัตรากำไรขั้นต้นที่ 30% ให้ได้จำนวนที่มากขึ้นและได้สัดส่วนกับ SG&A โดยเป็นการดำเนินงานที่ไม่มีการลงทุนเพิ่ม ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นจะไม่เพิ่มขึ้น
2. การขยายการดำเนินงานไปในทิศทางของการให้บริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างราบรื่น โดยจะไม่มีการเพิ่มต้นทุนเพิ่มเติมที่เป็น Fixed cost และมีกำไรจากการดำเนินงานเพียงพอให้เกิดกำไร

ดังนั้นในปี 2566 บริษัทฯ ไม่มีแผนในการซื้อที่ดินเพิ่มเติม แต่เป็นการนำโครงการเดิมมาดำเนินการให้เกิดรายได้อย่างรวดเร็วที่จะเป็นไปได้ บริษัทฯ ในนามใหม่เช่นเอกซ์จะมีผู้บริหารใหม่เข้ามาช่วยในการบริหารจัดการเรื่องธุรกิจการให้บริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงไตรมาสที่สอง และบริษัทฯ มีความตั้งใจว่าภายในสิ้นปี 2566 หรือ 2567 บริษัทฯ จะสามารถทำกำไรเพื่อจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านได้

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหุ้นสอบถาม ดังนี้



คุณสุพร ปทุมสุวรรณวดี ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ตามเอกสารหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นใน ส่วนของหน้า 3 เรื่องขาดทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งมากกว่าปีที่แล้ว มีสาเหตุมาจากอะไร

ดร. เกษรา วัฒนลักษณ์ภาคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า บริษัทฯ ขาดทุนลดลง ประมาณ 100 ล้านบาท แต่ยังคงมีผลขาดทุนอยู่ ตามที่ได้อธิบายไปข้างต้น ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่สามารถจัดการค่า บริหารจัดการให้ได้สัดส่วน คือ ผลขาดทุนจำนวน 188 ล้านบาท เกิดขึ้นจากค่าบริหารจัดการ 207 ล้านบาท เนื่องจากการ เข้าซื้อกิจการมานั้นล้วนแต่เป็นโครงการเท่านั้น และอัตรากำไรขั้นต้นไม่เป็นบวก เนื่องจากมีการขายต่ำกว่าต้นทุนโครงการ บริษัทฯ จึงต้องปรับอัตรากำไรขั้นต้นให้เป็นบวก ไม่เช่นนั้นที่ดินที่เหลือทั้งหมดจะต้องขายในราคาต่ำเพราะเป็นที่ดินติดกัน ทั้งหมด ยกตัวอย่าง หากขายบ้านหมู่บ้านเสนาเจวิลล่า มี 100 แปลง หาก 5 แปลงแรกขายในราคา 2 ล้านบาท แปลงที่ เหลือก็ต้องขายในราคา 2 ล้านบาท ดังนั้น หากเดิมขายบ้านในราคาต่ำกว่าต้นทุน จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นติดลบ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขึ้นราคาสินค้าและลดต้นทุนลง บริษัทฯ ปรับราคาขึ้นและปรับต้นทุนบ้านให้ลดลงโดยการเปลี่ยน แบบบ้านเพื่อให้แบบบ้านใหม่ได้สัดส่วน เนื่องมาจากในอดีตนั้น การที่บริษัทฯ ต้องขายในราคาต่ำกว่าต้นทุนเพราะมี ปัญหาสภาพคล่อง ปัจจุบันบริษัทฯ หมดปัญหาเรื่องสภาพคล่องแล้ว

บริษัทฯ พยายามนำเสนอว่า บริษัทฯ สามารถทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเป็นบวกสำเร็จแล้ว แต่ยังไม่สามารถทำ จำนวนที่มากพอที่จะเอาชนะค่าบริหารจัดการต่อปีของบริษัทฯ ที่มีอยู่ ส่งผลทำให้ SG&A มากกว่ารายได้ที่เกิดขึ้น ทำให้ งบการเงินโดยรวมยังมีผลขาดทุน โดยมี SG&A อยู่ที่ 294 ล้านบาท เท่ากับ 34% สิ่งที่ต้องทำในปีนี้เป็นโครงการเดิม มาดำเนินการให้ได้สัดส่วนเพื่อเอาชนะ SG&A หรือในทางกลับกันคือทำให้ SG&A คู่มูลค่าขึ้น เพื่อทำให้ 200 ล้านบาทนี้ เป็นเพียง 10% ของรายได้แทน

อีกทั้ง บริษัทฯ พยายามขยายสู่การให้บริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการเพิ่มขึ้นของบุคลากร บริษัทฯ จึงพยายามขยายไปยังธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้ได้ทันที เพื่อไม่ให้มีต้นทุนคงที่ในเชิงบุคลากรเกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มี หนี้สินที่ต้องชำระในระยะอันใกล้ ดังนั้น สภาพคล่องไม่ใช่สิ่งที่บริษัทฯ ต้องกังวล และบริษัทฯ ไม่ได้มีขยายการดำเนินงาน โดยการซื้อที่ดินแปลงใหม่ ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นจะไม่เพิ่มขึ้น ความตั้งใจของบริษัทฯ ในปี 2566 คือการ ทำกำไรเพื่อสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้

คุณสุพัตรา สิทธิชัย ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า จากแผนงานที่วางไว้ของบริษัทฯ คาดว่าบริษัท จะสามารถจ่ายเงินปันผลได้เมื่อใด

ดร. เกษรา วัฒนลักษณ์ภาคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถามว่า ข้อกังวลของบริษัทฯ สำหรับปีนี้เป็น การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย หมายความว่า การขายจะมีอัตราการปฏิเสธ (Rejection Rate) สูง แม้บริษัทฯ จะไม่ได้รับ ผลกระทบด้านต้นทุนของหนี้สิน (Cost of Debt) เนื่องจากมีบริษัทฯ จำนวนหนี้และดอกเบี้ยไม่มาก แต่การเพิ่มขึ้นของ ดอกเบี้ยส่งผลให้การขายบ้านอาจโอนได้ในจำนวนที่น้อยลง หากไม่มีปัจจัยลบเกิดขึ้น เช่น การเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยหรือ ราคาสินค้า บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าปี 2566 จะสามารถทำกำไรและจ่ายเงินปันผลได้ แต่เนื่องจากมี 2 ปัจจัยลบนี้เกิดขึ้น จึงส่งผลต่อยอดโอนบ้านของบริษัทฯ ทั้งนี้ 2 - 3 เดือนที่ผ่านมาจะเห็น อัตราการปฏิเสธเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยสูงส่งผลให้ ประชาชนไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อ ทุกรายก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการอยู่แล้ว ไม่ต้องซื้อที่ดินใหม่ เพียงแต่จะต้อง ระวังเรื่องค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าก่อสร้างและค่าบริหารจัดการ และไม่มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น ผู้บริหารจะพยายามอย่างดี ที่สุดภายใต้ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อจะเปลี่ยนโครงการที่มีอยู่แล้วให้ได้กำไรกลับมายังบริษัทฯ ให้เร็วที่สุด

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ ผู้ถือหุ้นจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงสรุปว่าที่ประชุมรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2565

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 15 ราย รวมจำนวน 201,807 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 76 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 3,099,355,260 หุ้น

**วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565**

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนี้เป็นการพิจารณานุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 112 พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 56 ที่กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการทำงานบุคคล และบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบบัญชีของบริษัท เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติในการประชุมสามัญประจำปี โดยคณะกรรมการต้องจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบให้เสร็จก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้วซึ่งเป็นเอกสารแนบลำดับที่ 2

รายละเอียดงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>		
รายได้รวม	577.62	846.04
ผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(168.99)	(197.82)
ผลขาดทุนต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.04)	(0.05)
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>		
สินทรัพย์รวม	6,134.22	5,837.74
หนี้สินรวม	2,140.05	2,152.66
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,994.17	3,679.02

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบทานงบการเงินประจำปี ของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด แล้ว และเห็นควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติรับรองงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2565 สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท กรีนทร์ ออดิท จำกัด และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามรายละเอียดที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,099,253,260	100.00%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	0	0.00%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,364,260</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 2 ราย รวมจำนวน 9,000 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 78 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 3,099,364,260 หุ้น

#### วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติงดการจ่ายดอกเบี้ยเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและงดจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2565

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนี้เป็นการพิจารณาอนุมัติงดการจ่ายดอกเบี้ยเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและงดจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2565 โดยประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับงดการจ่ายดอกเบี้ยเพื่อเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและงดจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2565 ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ

51 และ 48 บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ ภายหลังจากหักภาษี และเงินทุนสำรองตามกฎหมายและเงินทุนสำรองอื่น (ถ้ามี) อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน สภาพคล่อง ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน แผนการลงทุน และการขยายธุรกิจในอนาคต สภาวะตลาด ความเหมาะสมและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารงานของบริษัทฯ โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า บริษัทฯจะต้องมีเงินสดเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เห็นสมควร

ทั้งนี้ จากผลประกอบการของบริษัท ประจำปี 2565 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 168,996,984 บาท

คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจาก ปี 2565 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 168,996,984 บาท และมีผลขาดทุนสะสม จึงเห็นสมควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติงดการจ่ายปันผลเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติงดจ่ายปันผลเป็นเงินสำรองตามกฎหมายและงดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,099,253,360	100.00%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	0	0.00%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,364,360</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 1 ราย รวมจำนวน 100 หุ้น รวมจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 79 ราย ถือหุ้นรวมกันทั้งหมด 3,099,364,360 หุ้น

**วาระที่ 5** พิจารณาอนุมัติการโอนทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ ประจำปี 2565

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนี้เป็นการพิจารณาอนุมัติการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ ประจำปี 2565 โดยประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับวาระนี้ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรา 119 พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดว่า “เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทอาจโอนหุ้นสำรอง ตามมาตรา 51 หุ้นสำรอง ตามมาตรา 116 หรือเงินสำรองอื่น เพื่อชดเชยขาดทุนสะสมของบริษัทก็ได้ การชดเชยผลขาดทุนสะสมตามวรรคหนึ่งให้หักชดเชยจากเงินสำรองอื่นก่อนแล้วจึงหักจากหุ้นสำรองตามมาตรา 116 และหุ้นสำรองตามมาตรา 51 ตามลำดับ”

เนื่องด้วยบริษัทฯ มียอดขาดทุนสะสมตามงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 158,606,198 บาท ดังนั้น เพื่อเตรียมการให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคต เมื่อมีกำไรสุทธิและกระแสเงินสดเพียงพอ คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 158,606,198 บาท จากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญทั้งสิ้น จำนวน 1,938,851,382 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมทั้งหมดของบริษัทตามงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 158,606,198 บาท ทั้งนี้ ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มีหุ้นสำรองตามกฎหมาย ตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และบริษัทฯ ไม่มีหุ้นสำรองอื่น

ทั้งนี้ ภายหลังจากการโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทแล้วนั้น จะส่งผลให้งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทไม่มีผลขาดทุนสะสม และคงเหลือส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 1,780,245,184 บาท ซึ่งการล้างขาดทุนสะสมในครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นเพียงการหักกลับด้วยตัวเลขทางบัญชีตามข้อมูลส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมาย และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

องค์ประกอบของส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ก่อนการล้างขาดทุนสะสม (บาท)	หลังการล้างขาดทุนสะสม (บาท)
ทุนจดทะเบียน	2,625,000,000	2,625,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,100,000,004	2,100,000,004
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,938,851,382	1,780,245,184
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8,925,000	8,925,000
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	104,999,999	104,999,999
หุ้นสำรองตามกฎหมาย	0	0
ขาดทุนสะสม	(158,606,198)	0
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,994,170,187	3,994,170,187

คณะกรรมการบริษัทได้ร่วมกันพิจารณาถ้อยแถลงถึงความเหมาะสมต่าง ๆ และคำนึงถึงสิทธิประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนแล้ว เห็นสมควรให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญตามที่ได้นำเสนอ และเห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติมอบหมายให้บุคคลที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ และ/หรือ ดำเนินการใด ๆ กับหน่วยราชการ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้อำนาจแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วงให้การทำการดังกล่าวได้

การพิจารณาวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหุ้นสอบถาม ดังนี้

คุณวรณัย ยุทธนาอมร ซึ่งรับมอบฉันทะจากอาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้นสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามดังนี้

(1) การโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อนำไปชดเชยการขาดทุนสะสมจะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหรือไม่ และการมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเกิดจากเหตุใด

นางสาวสุภรณ์ ตรีวิชัยพงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า สำหรับคำอธิบายอย่างง่ายของส่วนเกินมูลค่าหุ้นนั้น มาจากการขายหุ้นในราคาสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ ยกตัวอย่าง สมมติว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นเท่ากับ 1 บาท หากขายได้ในราคา 5 บาท ส่วนที่เกินมา 4 บาท จะเรียกว่าเป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้น ดังนั้นส่วนเกินมูลค่าหุ้นจะเกิดขึ้นเมื่อทำการขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ และเมื่อบริษัทฯ เกิดการขาดทุนสะสมหากนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นดังกล่าวมาโอนกลับจะทำให้การขาดทุนของบริษัทฯ ลดลง เพื่อเตรียมพร้อมการจ่ายเงินปันผลในรอบปีที่จะเห็นสมควร เพราะฉะนั้นการนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นมาชดเชยผลขาดทุนของ บริษัทฯ เป็นการหักลบกลบหนี้ทางบัญชี แต่ส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) จะยังคงเท่าเดิม

ดร. เกษรา รัญลักษ์ณัฎฐาภคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวเพิ่มเติมว่า ส่วนเกินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเกิดขึ้นเมื่อบริษัทฯ เสนอขายหุ้นครั้งแรก ซึ่งหุ้นของบริษัทฯ มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และสามารถขายในราคาหุ้นละ 2 บาท จึงทำให้เกิดส่วนเกินมูลค่าหุ้นตามที่ปรากฏในงบการเงิน จึงส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นในส่วนนี้ ยกตัวอย่างหากบริษัทฯ มีกำไรในปี 2566 แต่ปรากฏว่ามีขาดทุนสะสมก็ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ จึงต้องนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นล้างขาดทุนสะสมให้หมดเพื่อหากมีกำไรจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้เลย เป็นกรณีที่ไม่ใช่ข้อเสียแต่เป็นข้อดีแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

(2) การนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพื่อชดเชยการขาดทุนสะสมต้องทำทุกปีหรือไม่ เนื่องจากมีข้อสังเกตจากปี 2565 ซึ่งมีการนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นบางส่วนและจากทุนสำรองตามกฎหมายมาชดเชยการขาดทุนสะสมเช่นกัน จึงเกิดข้อสงสัยว่าเมื่อมีการขาดทุนสะสมบริษัทฯ มีการดำเนินการนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นมาชดเชยการขาดทุนสะสมในทุกครั้งใช่หรือไม่

ดร. เกษรา รัญลักษ์ณัฎฐาภคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า เมื่อมีการขาดทุนสะสมจะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ บริษัทฯ จึงนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่มีมาล้างการขาดทุนสะสมทั้งหมด และภายหลังหากมีกำไรปรากฏในงบการเงินก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ เป็นการดำเนินการครั้งเดียว เว้นแต่ในอนาคตมีขาดทุนสะสมเกิดขึ้นอีกและหากบริษัทฯ มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นอยู่บริษัทฯ บริษัทฯ จะนำมาชดเชยผลขาดทุนสะสม เพื่อเตรียมพร้อมการจ่ายเงินปันผลเมื่อบริษัทฯ มีกำไรต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัท ประจำปี 2565 ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,099,253,360	100.00%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	0	0.00%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,364,360</b>	<b>100.00%</b>

#### วาระที่ 6 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนผู้ที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2566

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 นี้ มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

- 1) นายธีรวุฒิ จิรัชยศรี กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ
- 2) นางวรรณิภา วุฒิวัดมน์ กรรมการ และกรรมการบริหาร

อนึ่ง เพื่อให้การเลือกตั้งเป็นไปอย่างบริสุทธิ์ ยุติธรรม และเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประธานฯ ได้เชิญกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระออกจากห้องประชุมก่อนการเลือกตั้ง และโดยประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับแต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนผู้ที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2566 ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 18 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้มีกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

- 1) นายธีรวุฒิ จิรัชยศรี กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ
- 2) นางวรรณิภา วุฒิวัดมน์ กรรมการ และกรรมการบริหาร

ดังนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจึงได้ดำเนินการตามกระบวนการสรรหาบุคลากร โดยพิจารณาบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์และประวัติการทำงานที่ดี และมีภาวะผู้นำ มีวิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งมีคุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนมีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร สามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพอ อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ นอกจากนี้ ยังได้คำนึงถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับองค์ประกอบและโครงสร้างขององค์กรตามกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งบุคคลที่ได้เสนอชื่อในครั้งนี้ได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรองของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ว่ามีคุณสมบัติเหมาะสม จึงเห็นสมควร



เสนอให้เลือกตั้งกรรมการ 2 ท่าน คือ (1) นายธีรวุฒิ จิรัชยศรี และ (2) นางวรรณิกา วุฒิวัฒน์ กลับเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง ดังมีรายละเอียดประวัติโดยสังเขปปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3 ซึ่ง บริษัทฯ ได้แนบไป กับหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณารายละเอียดล่วงหน้าแล้ว

คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย พิจารณาเป็นรายบุคคลแล้วเห็นว่า กรรมการที่พ้นจาก ตำแหน่งตามวาระทั้งสองท่านในครั้งนี้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ พื้นฐานความเชี่ยวชาญจากหลายวิชาชีพ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ สามารถกำกับดูแลกิจการให้บรรลุเป้าหมาย รวมทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ นายธีรวุฒิ จิรัชยศรี ซึ่งได้รับเลือกให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระต่อไปอีก วาระหนึ่งนั้น มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการอิสระครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ตลอดจนสามารถแสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 86 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรชี้แจงเพิ่มเติมว่า ปัจจุบัน นางวรรณิกา วุฒิวัฒน์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ บริหารของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบ กิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันกับบริษัทฯ และอาจถือได้ว่าเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ แต่ทั้งนี้ บริษัท เสนาดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทฯ ได้มีการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีการ กำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่มเพื่อแบ่งแยกขอบข่ายลักษณะธุรกิจระหว่างกัน เพื่อให้มีความชัดเจนและไม่ทับ ซ้อนกัน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน รวมถึงป้องกันประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจ เกิดขึ้น

คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเห็นชอบตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอ โดยให้ เสนอ ต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เลือกตั้งกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ทั้ง 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายธีรวุฒิ จิรัชยศรี และ (2) นางวรรณิกา วุฒิวัฒน์ เป็นกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง

โดยมติในวาระนี้ จะต้องลงมติแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล โดยบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อให้เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระแต่ละรายต้องผ่านอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของ จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหุ้นสอบถาม ดังนี้

คุณสุพร ปทุมสุวรรณวดี ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า กรรมการทั้งสองท่านดำรงตำแหน่งเป็น ระยะเวลาเท่าใด และครั้งที่เท่าไร และให้ข้อเสนอแนะว่าในการรายงานคุณสมบัติของกรรมการควรให้ประธานฯ เป็นผู้ กล่าวรายงานต่อที่ประชุม

นางสาวสุนธรา เกษมสุข เลขาธิการบริษัท ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า นายธีรวุฒิ จิรัชยศรี ดำรงตำแหน่ง กรรมการครั้งแรกเป็นระยะเวลา 1 ปี 1 เดือน นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2565 และนางวรรณิกา วุฒิวัฒน์ ดำรงตำแหน่งกรรมการครั้งแรกเป็นระยะเวลา 4 เดือน นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งแทนกรรมการที่ออกจาก ตำแหน่งก่อนครบกำหนดวาระ โดยการนับวาระเป็นการนับวาระกรรมการต่อจากกรรมการที่บุคคลดังกล่าวได้เข้าดำรง ตำแหน่งแทนที่

นายวรมิตร คุรุฑโต ประธานฯ ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวเพิ่มเติมว่า กรรมการชุดนี้เป็นกรรมการชุดเดิมซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่หลังจาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เข้ามาถือหุ้นและบริหารประมาณ 1 ปี จึงมีกรรมการครบวาระตามที่ได้ชี้แจงไป การเข้าออกตามวาระและการแต่งตั้งกรรมการกลับเข้ามานั้นเป็นไปตามกฎระเบียบและมีการพิจารณาผ่านคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่ากรรมการทั้งสองท่านเป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการของบริษัทฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการซึ่งครบวาระดังกล่าวกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้งหนึ่ง

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง (1) นายธีรวุฒิ จิรัชัยศรี และ (2) นางวรวรรณิภา วุฒิวัดณ์ กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่งตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

6.1 นายธีรวุฒิ จิรัชัยศรี ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ อีกวาระหนึ่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,099,253,360	100.00%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	0	0.00%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,364,360</b>	<b>100.00%</b>

6.2 นางวรวรรณิภา วุฒิวัดณ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการ และกรรมการบริหาร อีกวาระหนึ่ง

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,095,147,460	99.86%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	4,105,900	0.13%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,364,360</b>	<b>100.00%</b>

**วาระที่ 7 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2566**

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประจำปี 2566 ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตาม มาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 34 ที่กำหนดว่า การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณากลับกรองค่าตอบแทนอย่างละเอียดถึงความเหมาะสม โดยพิจารณาจากผลประกอบการ ผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา ผลประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ แต่ละชุด ค่าตอบแทนที่ได้รับจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายในปีที่ผ่านมา เปรียบเทียบกับองค์กรที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน และขนาดใกล้เคียงกัน รวมถึงอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ และเห็นสมควร นำเสนอคณะกรรมการบริษัท ให้เสนอผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท สำหรับปี 2566 ในรูปแบบเบี้ยประชุมกรรมการ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 2,800,000 บาท โดยไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่น มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเบี้ยประชุม	บาท/คน/ครั้งที่เข้าร่วมประชุม
<b>ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท</b>	
ประธานกรรมการ	60,000
กรรมการอิสระ	40,000
กรรมการ	10,000
<b>ค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบ</b>	
ประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000
กรรมการตรวจสอบ	20,000
<b>ค่าตอบแทนกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน</b>	
ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	20,000
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	10,000

คณะกรรมการพิจารณาแล้ว เห็นชอบตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาและ เสนอ และเห็นสมควรเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและ กรรมการชุดย่อย ในรูปแบบเบี้ยประชุมกรรมการ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 2,800,000 บาท โดยไม่มีค่าตอบแทน ผลประโยชน์อื่น

การพิจารณาวาระนี้ ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมด ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใด ซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้กำหนดค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 ในรูปแบบเบี้ยประชุมกรรมการ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น ไม่เกิน 2,800,000 บาท โดยไม่มีค่าตอบแทนผลประโยชน์อื่น ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,099,253,260	100.00%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	100	0.00%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,364,360</b>	<b>100.00%</b>

#### วาระที่ 8 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวธริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2566 ต่อที่ประชุม

นางสาวธริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้เป็นไปตามตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 59 ซึ่งกำหนดว่า “ ผู้สอบบัญชีให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งทุกปี โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจเลือกผู้สอบบัญชีผู้ซึ่งออกไปนั้นกลับเข้ารับตำแหน่งก็ได้ ” ข้อ 60 ซึ่งกำหนดว่า “ ผู้สอบบัญชีควรได้รับค่าตอบแทนเท่าใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด ” และข้อ 61 ซึ่งกำหนดว่า “ กรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่ใด ๆ ของบริษัท เวลายุในตำแหน่งนั้น ๆ จะเลือกเอามาเป็นตำแหน่งผู้สอบบัญชีของบริษัทไม่ได้ ”

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ทักษะ ความรู้ ความสามารถของทีมงาน และประสบการณ์ในการตรวจสอบอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจที่จะได้รับ และความเหมาะสมของค่าสอบบัญชีแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2566 รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5 ดังมีรายชื่อตามที่ปรากฏดังต่อไปนี้

รายนาม	เลขที่ใบอนุญาต	จำนวนปีที่สอบบัญชีให้บริษัทฯ
1. นายเจษฎา หังสพฤกษ์	3759	-
2. นางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์	7305	-
3. นายโกมินทร์ ลั่นปราชญา	3675	-
4. นายจิโรจ ศิริโรโรจน์	5113	-
5. นายพจน์ อิศวสันตชัย	4891	-
6. นางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต	4713	-
7. นางสาวสุมณา เสนีวงศ์ ณ อยุธยา	5897	-
8. นายวิเชียร ปรงพานิช	5851	-
9. นางสาวชมน ชูन्ह้วน	11536	1 ปี / ปี 2565
10. นายวรพล วิริยะกลพงศ์	11181	-
11. นางสาวกัญจนวารี ศักดิ์ศรีบวร	13273	-
12. นายสมชาย เลิศยงยุทธ์	13314	-
13. นางสาวบงกชรัฐ สรวมศิริ	13512	-
14. นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล	12794	-
15. นานยธนาทิพย์ รักษ์เสถียรภาพ	13646	-
16. นางสาวอรุณรัตน์ แสนประเสริฐ	14348	-

อนึ่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้ดูแลบัญชีของบริษัทฯ ทั้งหมด จำนวน 12 บริษัท

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาถึงความเหมาะสมของค่าสอบบัญชีและเสนอให้กำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชี ประจำปี 2566 ดังนี้

รายการ	ปี 2565	ปี 2566 (ปีที่เสนอขอ)
● ค่าสอบบัญชีประจำปี	1,254,000	1,504,800
● ค่าบริการอื่น (Non – Audit Fee)	- ไม่มี -	- ไม่มี -
รวมทั้งสิ้น	1,254,000	1,504,800

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการตรวจสอบและเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวน 16 ท่านแห่งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนการสอบบัญชีสำหรับรอบปี 2566 ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,504,800 บาท ซึ่งได้พิจารณาจากคุณสมบัติตามข้อบังคับของบริษัทฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ความเป็นอิสระมาตรฐานการทำงานผลการปฏิบัติงาน และเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับปริมาณงานและอัตราค่าสอบบัญชีของบริษัทจดทะเบียนอื่นในระดับเดียวกันแล้ว ถือว่าเป็นค่าสอบบัญชีที่เหมาะสม

โดยมติในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งนายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 และ/หรือนางสาววรรณิการ์ วิชาณรุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 และ/หรือนายโกมินทร์ ลั่นปราชญา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3675 และ/หรือนายจิโรจ ศิริโรโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5113 และ/หรือนายพจน์ อัครสันติชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4891 และ/หรือนางสาวนงลักษณ์ พัฒนบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4713 และ/หรือนางสาวสุมนา เสนีวงศ์ ณ อยุธยา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5897 และ/หรือนายวิเชียร ประพพานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5851 และ/หรือนางสาวกชมน ชุ่นห้วน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11536 และ/หรือนายวรพล วิริยะกลพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11181 และ/หรือนางสาวกัญจน์วารัท ศักดิ์ศรีบริวาร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13273 และ/หรือนายสมชาย เลิศยงยุทธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13314 และ/หรือนางสาวบงกชรัฐ สรวมศิริ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13512 และ/หรือนายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 12794 และ/หรือนานยธนาทิพย์ รักษ์เสถียรภาพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13646 และ/หรือนางสาวอรุณรัตน์ แสนประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 14348 แห่ง บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2566 และกำหนดค่าตอบแทนในการตรวจสอบบัญชีสำหรับรอบปีบัญชี 2566 ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี รวมทั้งสิ้น 1,504,800 บาท ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,099,253,260	100.00%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	100	0.00%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,364,360</b>	<b>100.00%</b>

**วาระที่ 9 พิจารณานุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ชื่อย่อหลักทรัพย์ ตราสัญลักษณ์ ตราประทับของบริษัทฯ และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 1 (ชื่อบริษัท)**

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับพิจารณานุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ชื่อย่อหลักทรัพย์ ตราสัญลักษณ์ ตราประทับของบริษัทฯ และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 1 (ชื่อบริษัท) ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจ และการปรับผังองค์กรใหม่ อีกทั้งมีความต้องการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้มีความทันสมัย และให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างธุรกิจ บริษัทฯ จึงมีความประสงค์เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน

คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณานุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ชื่อย่อหลักทรัพย์ ตราสัญลักษณ์ และตราประทับของบริษัทฯ และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 1 (ชื่อบริษัท) เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ตามรายละเอียดดังนี้

**9.1 เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท และชื่อย่อหลักทรัพย์**

	ชื่อภาษาไทย	ชื่อภาษาอังกฤษ	ชื่อย่อหลักทรัพย์
ชื่อเดิม	บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	SENA J Property Public Company Limited	SENAJ
ชื่อใหม่	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	SEN X Public Company Limited	SENX

**9.2 เปลี่ยนแปลงตราสัญลักษณ์ และตราประทับของบริษัทฯ**

	เดิม	ใหม่
ตราสัญลักษณ์		
ตราประทับของบริษัท		



9.3 แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 1 ชื่อบริษัท

จากเดิม	ชื่อบริษัท	“บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)”
	และมีชื่อภาษาอังกฤษว่า	“SENA J Property Public Company Limited”
<b>เปลี่ยนเป็น</b>	<b>ชื่อบริษัท</b>	<b>“บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)”</b>
	<b>และมีชื่อภาษาอังกฤษว่า</b>	<b>“SEN X Public Company Limited”</b>

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการมอบอำนาจให้กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ ในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ มีอำนาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงแบบคำขอหรือข้อความในเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับ รวมทั้ง ตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนบริษัทมหาชน

โดยมติในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ชื่อย่อหลักทรัพย์ ตราสัญลักษณ์ ตราประทับของบริษัทฯ และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 1 (ชื่อบริษัท) ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้



ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,099,253,260	100.00%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	100	0.00%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,364,360</b>	<b>100.00%</b>

**วาระที่ 10 พิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 63 เรื่องชื่อของบริษัทฯ และตราประทับของบริษัทฯ**

ประธานฯ มอบหมายให้ นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับพิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 63 เรื่องชื่อของบริษัทฯ และตราประทับของบริษัทฯ ต่อที่ประชุม

นางสาวอริกา บุญรอดชู ผู้อำนวยการฝ่ายจัดสรรเงินทุนและการลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและตราประทับบริษัทในวาระที่ 9 จึงเห็นสมควรให้แก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 63 เรื่องชื่อของบริษัทและตราประทับของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณานุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 63 เรื่องชื่อของบริษัทฯ และตราประทับของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและตราประทับบริษัท ตามรายละเอียดดังนี้

	ข้อบังคับปัจจุบัน	ข้อบังคับที่เสนอให้แก้ไขใหม่
ข้อ 1	ข้อบังคับนี้ให้เรียกว่า ข้อบังคับของ บริษัท เสนา เจ หรือเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)	ข้อบังคับนี้ให้เรียกว่า ข้อบังคับของ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
ข้อ 2	คำว่า “บริษัท” ที่ใช้ในข้อบังคับนี้ ให้หมายถึง บริษัท เสนา เจ หรือเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)	คำว่า “บริษัท” ที่ใช้ในข้อบังคับนี้ ให้หมายถึง บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
ข้อ 63	ดวงตราของบริษัทมีลักษณะดังนี้ 	ดวงตราของบริษัทมีลักษณะดังนี้ 

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ ในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทฯ มีอำนาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงแบบคำขอหรือข้อความในเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับ รวมทั้ง ตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนบริษัทมหาชน

โดยมติในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอที่ประชุมพิจารณาและลงมติ

**มติ** ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัท ข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 63 เรื่องชื่อของบริษัทฯ และตราประทับของบริษัทฯ ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยมีผลการนับคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวน (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	3,099,253,260	100.00%
ไม่เห็นด้วย	111,000	0.00%
งดออกเสียง	100	0.00%
บัตรเสีย	0	0.00%
<b>รวม</b>	<b>3,099,364,360</b>	<b>100.00%</b>

#### วาระที่ 11 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นใดเข้าพิจารณา สอบถามเพิ่มเติม หรือแสดงความคิดเห็นและคำเสนอแนะแก่บริษัทฯ

คุณวรณีย์ ยุทธนาอมร ซึ่งรับมอบฉันทะจากอาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้นสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมต่อบริษัทฯ ดังนี้

(1) ข้อมูลตามแบบเอกสาร 56-1 ในข้อมูลการเงินหน้า 4 และสรุปฐานะทางการเงินหน้า 5 ตัวเลขจำนวนรายได้จากการขายและบริการในปี 2563 และ 2565 ไม่ตรงกันซึ่งอาจเป็นกรณีสลับตัวเลขเพียงเล็กน้อย ทางบริษัทฯ กรุณาตรวจสอบว่าเกิดความผิดพลาดขึ้นหรือไม่

นางสาวสุคนธา เกษมสุข เลขานุการบริษัทฯ ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า บริษัทฯ รับทราบข้อเสนอแนะ และแจ้งต่อที่ประชุมว่าบริษัทฯ จะตรวจสอบเอกสารและจะดำเนินการปรับปรุงข้อมูลให้ถูกต้องตามที่ผู้ถือหุ้นได้เสนอแนะมา

(2) รายได้จากการดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2562 ลดลงเรื่อย ๆ อย่างมีนัยสำคัญ ขอให้อธิบายว่า ในกรณีที่รายได้จ่ายเท่าเดิม รายได้ลดลง จะกลับมาเป็นกำไรเพื่อที่จะให้ผู้ถือหุ้นได้รับเงินปันผลด้วยวิธีการใด

ดร. เกษรา รัญลักษ์ภคินาศ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า บริษัทฯ เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัทฯ เมื่อปี 2565 ก่อนหน้าเหตุที่ผู้ขายตัดสินใจขายหุ้นนั้น อาจจะมาจกสาเหตุที่บริษัทฯ ไม่สามารถแข่งขันได้ในการแข่งขันที่รุนแรงในภาคการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้มีรายได้ลดลงและมีต้นทุนที่เพิ่มขึ้น บริษัทฯ เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงเข้าหุ้นและเข้ามาบริหารบริษัทฯ และได้ดำเนินการให้อัตรากำไร

ขั้นต้นดีขึ้นตามที่ได้อธิบายไว้แล้ว สิ่งที่บริษัทฯ มีความตั้งใจตามที่ได้กล่าวไปในวาระที่ 2 คือ การทำโครงการให้มียอดการโอนได้สัดส่วนกับ SG&A และขยายกิจการในการให้บริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ตามที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการเอเซียอาร์เอ็ม เพื่อขยายบริษัทฯ ไปสู่การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีกำไร และสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างเร็วที่สุด

คุณสุพร ปทุมสุวรรณวดี ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมต่อบริษัทฯ ดังนี้

(1) เพราะเหตุใดบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงตัดสินใจเข้าซื้อลำเพ็ง 2 และเป็น การเข้าไปซื้อกิจการทั้งหมดหรือการเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

ดร. เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถามว่า ในช่วงที่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อหุ้นของบริษัทฯ เมื่อปีที่แล้ว ในขณะที่โครงการลำเพ็ง 2 ขายหมดไปแล้ว บริษัทฯ ภายใต้การบริหารของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงไม่ได้มีความเป็นเจ้าของลำเพ็ง 2 แต่ในปัจจุบัน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ถือหุ้นใหม่ของบริษัทฯ ยังต้องเข้าไปดูแลบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเดิมที่ขายหมดไปแล้ว แม้จะไม่สร้างรายได้เพิ่มแล้วเนื่องจากโครงการขายหมดไปหลายปีแล้ว แต่บริษัทฯ ต้องดูแลรับผิดชอบบริหารจัดการโครงการอยู่ต่อไป ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทฯ คือ ที่ดินที่บริษัทฯ มีนั้นอยู่ในทำเลที่ดีและทรัพย์สินที่มีอยู่ประมาณ 20 โครงการ เพียงแต่การแข่งขันด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสูง ซึ่งสิ่งที่บริษัทฯ ทำอยู่เดิมก็มีความคล้ายคลึงกับธุรกิจของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แต่จำเป็นต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจให้เกิดกำไร นอกจากนี้ อีกหนึ่งเหตุผลคือบริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อยู่แล้ว ดังนั้น เพื่อให้บริษัทฯ มีกำไร จึงจะมีการขยายและปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจให้เป็นธุรกิจการให้บริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการลูกค้าด้วย ทั้งนี้ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อหุ้นในบริษัทฯ เพื่อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ

(2) บริษัทฯ มีการจัดการในการประชุมได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ดี เสนอให้มีการปรับปรุงรูปแบบการประชุม เพื่อให้ประชาชน มีบทบาทในการประชุมมากขึ้น และในระหว่างการประชุม เมื่อมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมเพิ่มเติมควรมีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงนั้น และจอภาพแสดงผลควรมีขนาดใหญ่มากขึ้น เนื่องจากจอภาพครั้งนี้ไม่สามารถมองเห็นได้

ดร. เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รับทราบและขอบคุณสำหรับข้อเสนอแนะ และบริษัทฯ จะนำไปปรับปรุงสำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นในรอบปีถัดไป

(3) บริษัทฯ ได้นำโซลาร์รูฟ (Solar Roof) มาใช้กับในโครงการของบริษัทฯ หรือไม่ และหากใช้บริษัทฯ ได้นำมาใช้ในเพียงหมู่บ้านและกิจการของบริษัทฯ เท่านั้นหรือไม่ หรือมีการขายด้วย

ดร. เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า บริษัทฯ ได้นำโซลาร์รูฟ (Solar Roof) มาใช้กับในโครงการของบริษัทฯ ด้วย และอีกธุรกิจหนึ่งของกลุ่มบริษัทเสนาคือ Sena Solar Energy ซึ่งตั้งเป้าหมายในการนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เช่นกันซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการเตรียมการนำบริษัทดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Spin off) ทั้งนี้ จุดเริ่มต้นของธุรกิจโซลาร์เป็นการติดตั้งให้ลูกบ้านของกลุ่มบริษัทเสนา การนำเข้าตลาดคือหวังกำไรจากกลุ่มอื่นนอกเหนือจากลูกบ้านของกลุ่มบริษัทเสนา เพียงแต่ยังไม่ได้เข้าถึงผู้บริโภคโดยทั่วไปมากนัก ปัจจุบันเป็นโครงการของกลุ่มบริษัทเสนาเอง และระหว่างหน่วยธุรกิจกับธุรกิจ (Business to Business) เป็นโรงงาน ห้างสรรพสินค้า และมีการเริ่มเข้าส่วนประชาชนทั่วไปที่ไม่ใช่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทเสนาด้วย

(4) ปัจจุบันผู้ผลิตไฟฟ้ากำลังเป็นจำเลยของสังคม ต้นทุนถูกแต่ผลกระทบให้กับประชาชน ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ มีความคิดเห็นอย่างไร

ดร. เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ตอบข้อซักถามดังกล่าวว่า ตามข่าวในปัจจุบันเรื่องอัตราค่าไฟที่แพงขึ้นเพราะมีการสำรองไฟ 50% ทำให้ค่า FT มีราคาสูง ในมุมมองปัจจุบันที่ประเทศไทยยังไม่มีภาวะการขาดไฟและต้องประสบกับอัตราค่าไฟแพง ทำให้เกิดคำถามเรื่องการสำรองไฟในจำนวนมาก ซึ่งอาจจะมีเหรียญหนึ่งเช่นกันในกรณีที่ขาดแคลนไฟฟ้าเพราะเหตุใดจึงไม่มีการสำรองไฟในจำนวนที่เยอะกว่านี้เพราะไฟฟ้าเป็นสิ่งที่ขาดไม่ได้ แต่ก็ไม่สามารถตอบได้ว่าการสำรองไฟที่ดีควรเป็นจำนวนเท่าใด ทั้งนี้ การติดตั้งโซลาร์รูฟทำให้อัตราค่าไฟคงที่ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 3 บาท ซึ่งจะคงที่อย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 10 ปี ข้อเสียคือสามารถใช้งานได้เฉพาะช่วงกลางวัน

(5) ขอขอบคุณบริษัทฯ ที่จัดให้มีการประชุมจริง ไม่จัดการประชุมแบบอิเล็กทรอนิกส์ เนื่องจากการประชุมในรูปแบบนี้ได้เห็นหน้าตากันระหว่างกรรมการและผู้ถือหุ้น และสามารถถามคำถามได้สะดวกโดยการใช้ไมโครโฟนตีคำถาม การเขียนคำถาม ซึ่งอาจจะโดนตัดคำถามไม่เป็นคุณกับบริษัทฯ จึงขอชื่นชมบริษัทฯ ที่จัดให้มีการประชุมในรูปแบบนี้ และแสดงความชื่นชมประธานฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ ที่พยายามปรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เกิดกำไรมากที่สุด

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นสำหรับข้อเสนอแนะและคำติชม ซึ่งจะประโยชน์ต่อคณะกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ซึ่งตามที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ชี้แจงไป ทิศทางการดำเนินธุรกิจในปี 2566 บริษัทฯ มีการปรับทิศทางการดำเนินธุรกิจเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และมีการควบคุมดูแลให้การบริหารจัดการบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในส่วนของข้อมูลตัวเลขที่มีความผิดพลาด บริษัทฯ จะทำการปรับปรุงแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน และกล่าวปิดประชุมเวลา 12.18 น.



(นายวรมิตร ครุฑโต)

ประธานที่ประชุม

สุคนธา เกษมสุข

ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นางสาวสุคนธา เกษมสุข)

เลขานุการบริษัท