



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

วันที่ 24 เมษายน 2568

ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุม

ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยถ่ายทอดจากห้องประชุม Auditorium ชั้น G เลขที่ 170/57 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1

ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ คลองเตย กรุงเทพฯ 10110

รายชื่อกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. รศ. ดร. นริศ	ชัยสูตร	ประธานกรรมการ
2. คุณอนุพงษ์	อัศวโกสิน	รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. คุณพิเชษฐ	วิภาศุกร	กรรมการผู้อำนวยการและกรรมการ
4. คุณพันธ์พร	ทัพพะรังสี	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
5. คุณโกศล	สุริยาพร	ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
6. คุณพรวุฒิ	สารสิน	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ
7. คุณหยกพร	ตันติเศวตรรัตน์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและกรรมการอิสระ
8. คุณนนท์จิตร	ตุลยานนท์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
9. คุณสมยศ	สุธีรพรชัย	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
10. คุณศิริพงษ์	สมบัติศิริ	กรรมการ
11. คุณวิษณุ	สุชาติล้ำพงศ์	กรรมการ
12. คุณวสันต์	นฤนาทไพศาล	กรรมการ
13. คุณกิตติยา	พงศ์ปฐนียกุล	กรรมการ

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

ไม่มี

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณกรรทอง	ปลุกผลงาม	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชี
2. คุณวิทการ	จันทวิมล	รองกรรมการผู้อำนวยการ สายงาน Corporate Strategy and Creation และ สายงาน Business Group: X
3. คุณประมาศ	ขวัญขึ้น	เลขานุการบริษัท



- | | | |
|----------------|-----------------|---|
| 4. คุณกมลทิพย์ | เลิศวิทย์วรเทพ | ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |
| 5. คุณไพศาล | เอี่ยมพงษ์พากุล | ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |
| 6. คุณสิริธร | สุวลีน | สำนักงานทนายความ ชัยวัธ-บัณฑิตพร จำกัด |

โดยมี คุณประมาศ ขวัญชื่น เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการที่ประชุม

เปิดประชุม เวลา 14.30 น.

คุณประมาศ แนะนำคณะกรรมการทั้งคณะจำนวน 13 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม 100% ของกรรมการทั้งหมด รวมถึงแนะนำผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมายจากสำนักงานทนายความ ชัยวัธ-บัณฑิตพร จำกัด เข้าร่วมสังเกตการณ์ในการประชุมครั้งนี้ เพื่อทำหน้าที่ดูแลให้การประชุมเป็นไปอย่างถูกต้องโปร่งใสตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัท และเป็นคนกลางในการตรวจนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ และเจ้าหน้าที่จาก บริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 10 ปี เป็นผู้มาดูแลจัดการเรื่องการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และการนับคะแนน ระบบ E-AGM ที่บริษัทใช้มีมาตรฐานตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ส่วนระบบการลงคะแนน Inventech Connect ได้ผ่านการประเมินความสอดคล้องด้วยตนเอง (Self-Assessment) จากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) แล้ว ทั้งนี้ บริษัทมีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อวิดีโอที่บันทึกและนำเสนอบนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย

รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร ประธานกรรมการ กล่าวเปิดประชุม โดยคุณอนุพงษ์ อัศวโกติน ในฐานะรองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้น จากนั้นคุณประมาศ ได้แจ้งองค์ประชุม รวมทั้งรายละเอียดและวิธีการลงคะแนนให้ที่ประชุมรับทราบ

คุณประมาศ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ณ ขณะนี้มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุม ดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตนเอง	42	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	886,553,033	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะมา	833	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	1,249,157,688	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมรวมทั้งสิ้น	875	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	2,135,710,721	หุ้น
คิดเป็นร้อยละ	67.8887	ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด		3,145,899,495	หุ้น

ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับบริษัท

ในปีนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมและเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2567 – 6 มกราคม พ.ศ. 2568 ซึ่งไม่มีผู้ใดเสนอระเบียบวาระและเสนอรายชื่อบุคคลเข้ามา



นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมมาล่วงหน้าผ่านทาง e-mail ในระหว่างวันที่ 4 เมษายน – 23 เมษายน 2568 ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดส่งคำถามล่วงหน้าเข้ามา

ต่อจากนั้น ได้แจ้งกติกา วิธีการลงคะแนน การนับคะแนน และวิธีการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น ให้ที่ประชุมรับทราบ สำหรับการลงมติในแต่ละวาระจะดำเนินการไปตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

- หลังจบการพิจารณาในวาระที่เสนอเพื่ออนุมัติ ประธานฯ จะขอให้ที่ประชุมลงคะแนนเสียง ซึ่งจะใช้หลักการลงคะแนน 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง (One share one vote)
- ในวาระต่างๆ ไป จะใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมเป็นเกณฑ์ตัดสิน ผู้ถือหุ้นแต่ละท่านมีสิทธิออกเสียงได้ตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่
- สำหรับวาระพิเศษต่างๆ ที่อาจจะมีเกณฑ์การนับคะแนนต่างออกไป จะแจ้งให้ทราบก่อนลงคะแนน อาทิเช่น วาระที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันจะมีผู้ถือหุ้นบางท่านที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือในบางวาระ จะต้องใช้คะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 หรือ 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม เป็นต้น
- ในแต่ละวาระคะแนนรวมอาจแตกต่างกันไป เนื่องจากผู้ถือหุ้นที่อาจทยอย sign-in เข้าระบบการประชุม คะแนนรวมที่ประกาศในแต่ละวาระจะเป็นคะแนนเสียงจริงของผู้ถือหุ้นที่มาออกเสียงทันในวาระนั้น
- บริษัทจะนับคะแนนของผู้ที่มาประชุมด้วยตนเอง และของผู้รับมอบฉันทะที่ลงคะแนนเสียงล่วงหน้า โดยนำคะแนนเสียงนั้นมานับรวมกับคะแนนเสียงทั้งหมด
- การประชุมจะพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยจะนำเสนอข้อมูลในแต่ละวาระและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามก่อนการลงมติ และจะแจ้งผลคะแนนต่อที่ประชุม เมื่อมีการนับคะแนนเสียงในวาระนั้นๆ เสร็จสิ้นตามลำดับ
- ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ถือหุ้นเลือกวาระที่ต้องการลงคะแนน จากนั้นกดปุ่ม “ลงคะแนน” ระบบจะแสดงช่องสำหรับการออกเสียงลงคะแนน ทั้งหมด 3 ช่อง คือ เห็นด้วย, ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง
- สำหรับผู้ถือหุ้น หรือผู้ที่ได้รับมอบฉันทะหลายราย ระบบจะแสดงรายชื่อทั้งหมดที่ได้รับมอบฉันทะ โดยการออกเสียงลงคะแนนจะแยกเป็นรายบัญชีผู้ใช้งาน
- หากต้องการยกเลิกการลงคะแนน ให้กดปุ่ม “ยกเลิกการลงคะแนน” สำหรับผู้ถือหุ้นท่านใดไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนภายในเวลาที่กำหนด บริษัทจะถือว่าท่านผู้ถือหุ้นเห็นด้วยกับวาระนั้นๆ และการออกเสียงลงคะแนนสามารถทำการแก้ไขได้ จนกว่าจะมีการแจ้งปิดการลงคะแนนในวาระนั้นๆ
- บริษัทให้เวลาในการลงคะแนนเสียง เป็นเวลา 1 นาที โดยมีการแจ้งเตือนก่อนหมดเวลา และเมื่อมีการปิดการส่งผลการลงคะแนนในแต่ละวาระแล้ว จะประกาศผลของวาระนั้นให้ที่ประชุมทราบต่อไป
- กรณีผู้ถือหุ้น รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหลายราย ให้กดเลือกที่เมนู “บัญชีผู้ใช้” และกดที่ปุ่ม “เปลี่ยนบัญชี” เพื่อเข้าใช้งานในบัญชีของผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ โดยระบบจะไม่นำคะแนนเสียงออกจากการประชุม
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการออกจากการประชุม ก่อนที่จะปิดการลงมติในวาระใดๆ คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นจะไม่ถูกนับเป็นองค์ประชุมในวาระดังกล่าว และคะแนนเสียงจะไม่ถูกนำมานับคะแนนในวาระที่เหลือทันที อย่างไรก็ตาม การออกจากองค์ประชุมในวาระใดวาระหนึ่งจะไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ถือหุ้น หรือผู้รับมอบฉันทะในการกลับเข้าร่วมประชุม และลงคะแนนเสียงในวาระต่อไปในระบบ



- ก่อนลงมติในแต่ละวาระ บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมสอบถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ ตามความเหมาะสม โดยทำการเลือกวาระที่ต้องการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น จากนั้นกดปุ่ม “คำถาม” โดยสามารถสอบถามได้ 2 ช่องทาง คือ
 - สอบถามผ่านข้อความ สามารถพิมพ์ข้อความที่ต้องการ จากนั้นกดปุ่ม “ส่งคำถาม” โดยบริษัทจะตอบคำถามในห้องประชุมในวาระที่เกี่ยวข้องกับคำถามนั้นๆ อย่างไรก็ดี หากมีจำนวนคำถามที่ถูกส่งเข้ามาจำนวนมาก บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม หรือ
 - สอบถามผ่านภาพและเสียง (video conference) โดยให้กดปุ่ม “สอบถามผ่านภาพและเสียง” จากนั้นกด “ตกลง” เพื่อยืนยันในการจองคิว เมื่อได้รับการอนุญาตจากเจ้าหน้าที่แล้วให้ทำการเปิดกล้องและไมโครโฟนของท่าน โดยผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแจ้งชื่อ-นามสกุล และสถานะเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้มอบฉันทะก่อนถามคำถามทุกครั้ง เพื่อบริษัทสามารถนำมาบันทึกลงในรายงานการประชุมได้อย่างถูกต้องครบถ้วน โดยบริษัทได้กำหนดระยะเวลาส่งคำถามไว้ 1 นาที ในแต่ละวาระ
- ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการตัดภาพและเสียงของผู้ถือหุ้นที่ถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมายใดๆ รวมถึงการละเมิดสิทธิของบุคคลอื่น หรือเป็นการรบกวนการประชุม หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น
- ในกรณีมีผู้ถือหุ้นต้องการถามคำถามด้วยภาพและเสียงในระบบเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นการรักษาระยะเวลาการประชุม รบกวนให้ผู้ถือหุ้นทำการสอบถามคำถามผ่านข้อความ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตอบคำถาม หรือนำคำถามของท่านไปตอบตอนท้ายประชุม
- กรณีผู้ถือหุ้นประสบปัญหาการเข้าระบบประชุม หรือระบบการลงคะแนน กรุณาศึกษาและปฏิบัติตามคำแนะนำที่ได้แจ้งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม หรือเลือกเมนู “ช่วยเหลือ” ในระบบ โดยสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ Inventech Call Center ได้จากหมายเลขโทรศัพท์ 02--460-9224 และ Line Official
- หากเกิดกรณีระบบขัดข้องระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นจะได้รับอีเมล เพื่อกลับเข้าสู่การประชุมผ่านระบบสำรองต่อไป

เมื่อได้รับทราบวิธีการออกเสียงลงคะแนนแล้ว จึงเริ่มเข้าสู่วาระการประชุมวาระที่ 1 โดยคุณประมาศ เลขานุการบริษัท เป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567

คุณประมาศ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าวซึ่งได้แจกไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณประมาศ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ



มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,135,764,921	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	1,000	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (877 ราย)	2,135,765,921	-

ลำดับถัดไป คุณประมาศได้เรียนเชิญ คุณกรรทอง ปลุกผลงาม ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชีเป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 2

พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2567

คุณกรรทอง ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชี แถลงผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2567 ดังนี้

ในปี 2567 บริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งสิ้น 42 โครงการ มูลค่ารวม 48,020 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยโครงการแนวราบในกรุงเทพและปริมณฑล 34 โครงการ มูลค่า 35,470 ล้านบาท โครงการแนวราบในต่างจังหวัด 3 โครงการ มูลค่า 2,700 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียม 5 โครงการ มูลค่า 9,850 ล้านบาท

บริษัทสามารถทำยอดขายหรือ Presales ในปี 2567 ได้ที่ 46,752 ล้านบาท ลดลง 9% เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยแบ่งเป็นยอดขายจากแนวราบ 30,988 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 66% ต่อยอดขายรวม และยอดขายจากคอนโดมิเนียม 15,764 ล้านบาท หรือ 34% ต่อยอดขายรวม

ในส่วนของบริษัททำไรตลาดทุนของบริษัท

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทในเครือสามารถทำรายได้รวมอยู่ที่ 36,988 ล้านบาท ลดลง 2.8% มีอัตรากำไรขั้นต้น 34.3% ลดลง 2.2% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่อย่างไรก็ดี บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายขายและบริหารให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปี 2566 โดยในปี 2567 ค่าใช้จ่ายขายและบริหารอยู่ที่ 7,174 ล้านบาท ลดลง 4.6% และบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าอยู่ที่ 972 ล้านบาท ทำให้ในปี 2567 บริษัทสามารถทำกำไรสุทธิได้อยู่ที่ 5,020 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้ที่ร้อยละ 13.4 โดยคิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้นที่ 1.60 บาทต่อหุ้น



บริษัทยังคงรักษาวินัยทางการเงินในการดำเนินงาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนที่ลดลง อยู่ที่ระดับ 0.70 เท่าเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ระดับ 0.79 เท่า

ในส่วนของแผนการดำเนินงานในปี 2568

บริษัทมีแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 42 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 65,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบในกรุงเทพและปริมณฑล 33 โครงการ มูลค่า 41,500 ล้านบาท โครงการแนวราบในต่างจังหวัด 3 โครงการ มูลค่า 3,300 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ มูลค่า 20,200 ล้านบาท โดยในไตรมาส 1 บริษัทได้เปิดโครงการไปแล้ว 2 โครงการ เป็นแนวราบ 1 โครงการ และคอนโดมิเนียม 1 โครงการ ในไตรมาส 2 จะมีการเปิดตัวโครงการแนวราบจำนวน 7 โครงการ ในไตรมาส 3 และ 4 จะมีการเปิดตัวโครงการทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียมรวม 20 โครงการ และ 13 โครงการตามลำดับ

ทำให้บริษัทมีพอร์ตสินค้านำรวมในปี 2568 มูลค่ารวมทั้งสิ้น 217,302 ล้านบาท โดยเป็นพอร์ตสินค้านำภายใต้โครงการเอพีมูลค่า 167,766 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้รอรับรู้หรือ Backlog 26,540 ล้านบาทสินค้านำเหลือขายในโครงการปัจจุบัน 97,876 ล้านบาท และโครงการเปิดใหม่ในไตรมาส 2 3 และ 4 อีก 43,350 ล้านบาท

ในส่วนของพอร์ตสินค้านำในโครงการร่วมทุนมีมูลค่ารวม 49,536 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้รอรับรู้หรือ Backlog 19,838 ล้านบาท สินค้านำเหลือขายในโครงการปัจจุบัน 11,298 ล้านบาท และโครงการเปิดใหม่ในปี 2567 อีก 18,400 ล้านบาท

ทั้งนี้โดยรวมบริษัทและบริษัทร่วมทุน จะมีพอร์ตสินค้านำรวมเป็นแนวราบคิดเป็นสัดส่วน 73% เอพีคอนโดมิเนียม 4% และ คอนโดมิเนียมโครงการร่วมทุน 23%

จากนั้นคุณประมาศ ได้แสดงความคืบหน้าของการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ดังนี้ คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้บริษัทเข้าร่วมประกาศเจตนารมณ์และรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption : CAC) ตั้งแต่วันที่ 2559 และเป็นสมาชิกอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 10

ปี 2567 บริษัทได้รับรางวัล CAC Change Agent Award จากแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption : CAC) โดยบริษัทมีความมุ่งมั่น และให้ความสำคัญกับการขยายเครือข่ายธุรกิจไปรษณีย์ไปยังบริษัทคู่ค้า เนื่องจากการแก้ปัญหาเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันต้องอาศัยความร่วมมือจากทุกภาคส่วน ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้เชิญชวนบริษัทคู่ค้าประเภท SME เข้าร่วมประกาศเจตนารมณ์เป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านการคอร์รัปชันกับ CAC เพื่อส่งเสริม และสนับสนุนคู่ค้าให้มีศักยภาพ ร่วมสร้างเครือข่าย Supply Chain ที่โปร่งใสและยั่งยืน



ในส่วนนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการคอร์รัปชัน บริษัทได้กำหนดให้มีการทบทวนเป็นประจำทุกปี ไม่ว่าจะเป็นนโยบายการแจ้งเบาะแสทุจริต, นโยบายการรับ - การให้ของขวัญของกำนัล หรือผลประโยชน์อื่นใด และการเลี้ยงรับรอง นอกจากนี้บริษัทได้จัดช่องทางการแจ้งเบาะแสและมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสและพยานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีกระบวนการทำงานที่ชัดเจน โปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทได้สื่อสาร ประกาศสัมพันธวิธีเรื่อง No Gift Policy ไปยังพนักงานและคู่ค้า เพื่อรับทราบแนวทางของบริษัทมาโดยตลอด

คุณอนุพงษ์ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงคะแนนเสียง คุณประมาศจึงเสนอให้พิจารณาการต่อไปโดยมีคุณพันธ์พร ทัพพะรังสี ประธานกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 3

พิจารณานุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567

คุณพันธ์พร แจ้งต่อที่ประชุมว่า ได้แถลงผลการดำเนินงานปี 2567 ให้ที่ประชุมได้รับทราบแล้วในวาระก่อน รวมทั้งรายงานประจำปี และงบการเงินได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าแล้ว

คุณพันธ์พร ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,135,092,561	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	1,673,360	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (878 ราย)	2,136,765,921	-

ลำดับถัดไป คุณประมาศได้เรียนเชิญ คุณอนุพงษ์ อิศวโกติน เป็นผู้ดำเนินวาระ

พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2567 และรับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นเงินสำรอง

คุณอนุพงษ์ แกล่งต่อที่ประชุมว่าในปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมจำนวนทั้งสิ้น 5,020.23 ล้านบาทหรือคิดเป็นกำไรสุทธิ 1.60 บาทต่อหุ้น และบริษัท มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ คณะกรรมการจึงเห็นสมควรพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท คิดเป็นร้อยละ 37.5 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมของบริษัทซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลของบริษัทโดยกำหนดจ่ายปันผลดังกล่าว ในวันที่ 22 พฤษภาคม 2568 กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 8 พฤษภาคม 2568

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสามารถขอเครดิตภาษีเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน มาตรา 47 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเงินปันผลจำนวน 0.60 บาทต่อหุ้นจ่ายจากกำไรสุทธิที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลอัตราร้อยละ 20 ผู้ได้รับเงินปันผลสามารถหักเครดิตภาษีได้ในอัตรา 20/80 ของเงินปันผล

ในส่วนการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นจะต้องสำรองตามกฎหมายเพิ่มเติมในครั้งนี้

คุณอนุพงษ์ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2567 และรับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นเงินสำรอง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,136,766,034	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (879 ราย)	2,136,766,034	-

ลำดับถัดไป คุณประมาศได้เรียนเชิญ คุณพันธ์พร ทัพพะรังสี ประธานกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 5

พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คุณพันธ์พร แดงต่อที่ประชุมว่า ทางคณะกรรมการตรวจสอบได้สังเกตการณ์การปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งได้รับอนุมัติให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ผ่านๆ มา มีความเห็นว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ เชี่ยวชาญในวิชาชีพ มีประสบการณ์เหมาะสม ปฏิบัติงานได้ผลเป็นอย่างดีและเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ยังทำหน้าที่สอบบัญชีให้กับบริษัทและบริษัทย่อยต่อเนื่องมาเป็นเวลากว่า 10 ปี จึงมีความเข้าใจในธุรกิจบริษัท และสามารถปฏิบัติงานร่วมกับบริษัทได้เป็นอย่างดี

ดังนั้น คณะกรรมการโดยการพิจารณาเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ เห็นสมควรให้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดย

- นางสาวกมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4377 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทมาแล้วเป็นระยะเวลา 5 ปี คือ ปี 2563 – 2567) และ/หรือ
- นางศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4604 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทมาแล้วเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2556-2558) และ/หรือ
- นางสาวศิริวรรณ นิตยดำรง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5906 (ยังไม่เคยลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท)
- นายชวลิต ฉลวยอำพรมบุตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8881 (ยังไม่เคยลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท)

เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2568 (ทั้งสามท่านเป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์และ/หรือ ส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทย่อย/ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว) เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีปี 2568 โดยมีค่าตอบแทน 1,750,000 บาทต่อปี (ค่าสอบบัญชีปี 2567 เป็นเงิน 1,750,000 บาท)

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

คุณพันธ์พร ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ



มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,131,440,934	99.7507
ไม่เห็นด้วย	5,324,900	0.2492
งดออกเสียง	200	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (879 ราย)	2,136,766,034	-

ลำดับถัดไป คุณประมาศได้เรียนเชิญคุณอนุพงษ์ อัครวโณคิน รองประธานกรรมการ เป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 6

พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

คุณอนุพงษ์ เสนอต่อที่ประชุมว่า ตามข้อบังคับของบริษัท กรรมการที่จะต้องออกตามวาระในปีนี้เป็น

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการ	ประเภทของกรรมการ
รศ.ดร. นริศ ชัยสูตร	○ ประธานกรรมการ	กรรมการอิสระ
น.ส. กิตติยา พงศ์ปุนนียกุล	○ กรรมการ ○ กรรมการบริหารความเสี่ยง	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
นายพรวุฒิ สารสิน	○ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	กรรมการอิสระ
นายพันธ์พร ทัพพะรังสี	○ ประธานกรรมการตรวจสอบ ○ กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	กรรมการอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้พิจารณาแล้ว และมีความเห็นดังนี้ เห็นสมควรให้แต่งตั้งกรรมการที่พ้นตำแหน่งตามวาระทั้ง 4 ท่าน ได้แก่ 1. รศ.ดร. นริศ ชัยสูตร 2. น.ส. กิตติยา พงศ์ปุนนียกุล 3. นายพรวุฒิ สารสินและ 4. นายพันธ์พร ทัพพะรังสี ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ได้ร่วมพิจารณาด้วย) ได้พิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ถึงความเหมาะสมและประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเห็นว่ากรรมการทั้ง 4 ท่านข้างต้น มีคุณสมบัติครบถ้วน ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่



เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้แต่งตั้งกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 4 ท่าน ได้แก่ ได้แก่ 1. รศ.ดร. นริศ ชัยสูตร 2. น.ส. กิตติยา พงศ์ปัญญกุล 3. นายพรวุฒิ สารสิน และ 4. นายพันธ์พร ทัพพะรังสี ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่ง โดยหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ รวมทั้งขั้นตอนการสรรหากรรมการ ได้แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

สำหรับประวัติย่อและประสบการณ์การทำงาน การศึกษา การอบรมหลักสูตรกรรมการต่างๆ จำนวนปีที่เป็นกรรมการ การถือหุ้นในบริษัท และการดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ รวมทั้งสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการในปี 2567 และปีที่เข้าร่วมเป็นกรรมการของแต่ละท่านได้แนบท้ายหนังสือเชิญประชุมไว้แล้ว

คุณอนุพงษ์ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยจะลงมติแยกเป็นรายคน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติเลือก รศ.ดร. นริศ ชัยสูตร กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	1,927,336,315	90.4227
ไม่เห็นด้วย	204,135,719	9.5772
งดออกเสียง	5,294,000	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (879 ราย)	2,136,766,034	-

มีมติอนุมัติเลือก น.ส. กิตติยา พงศ์ปัญญกุล กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,002,957,562	93.7378
ไม่เห็นด้วย	133,808,472	6.2621
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (879 ราย)	2,136,766,034	-

มิตินุมัติเลือกนายพรวุฒิ สารสินกลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	1,579,444,202	73.9175
ไม่เห็นด้วย	557,320,832	26.0824
งดออกเสียง	1,000	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (879 ราย)	2,136,766,034	-

มิตินุมัติเลือกนายพันธ์พร ทัพพะรังสี กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	1,613,390,794	75.5062
ไม่เห็นด้วย	523,374,240	24.4937
งดออกเสียง	1,000	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (879 ราย)	2,136,766,034	-

ลำดับถัดไป คุณประมาศได้เรียนเชิญ คุณพรวุฒิ สารสิน ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 7

พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คุณพรวุฒิ แถลงว่า คณะกรรมการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เห็นสมควรกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568 ประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม และบำเหน็จซึ่งเป็นค่าตอบแทนพิเศษที่จ่ายให้กับกรรมการปีละครั้งตามผลกำไรของบริษัท (จะเสนอเพื่อพิจารณาในวาระถัดไป) โดยไม่มีผลประโยชน์อื่นใดอีกนอกจากนี้ แก่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย อันได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทกรรมการ	ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท/เดือน)		ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)		สิทธิประโยชน์อื่นๆ
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2567	
ประธานกรรมการ	100,000	100,000	25,000	25,000	ไม่มี
ประธานกรรมการตรวจสอบ	90,000	90,000	25,000	25,000	
ประธานกรรมการกำกับดูแลฯ	90,000	90,000	25,000	25,000	
ประธานกรรมการสรรหาฯ	90,000	90,000	25,000	25,000	
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	90,000	90,000	25,000	25,000	
กรรมการ	80,000	80,000	20,000	20,000	

ทั้งนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทจะไม่ได้รับค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมดังกล่าว
หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทนดังกล่าวได้แนบในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณพรวุฒิ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยวาระนี้ต้องผ่าน
มติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,136,761,934	99.9998
ไม่เห็นด้วย	4,100	0.0001
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (879 ราย)	2,136,766,034	-

วาระที่ 8

พิจารณาอนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ

คุณพรวุฒิ แถลงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการเห็นด้วยตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
เห็นควร จึงขอจ่ายบำเหน็จให้กับกรรมการทุกท่านสำหรับปี 2567 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 9.5 ล้านบาท (สำหรับ
ปี 2566 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 11.00 ล้านบาท)

โดยในวาระนี้ จะมีกรรมการบางท่านที่มีส่วนได้เสีย โดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจะไม่ลงคะแนน เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยทางเลขานุการจะแจ้งรายละเอียดให้ทราบต่อไปต่อนับคะแนน

คุณพรวุฒิ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	1,440,138,860	99.9731
ไม่เห็นด้วย	387,500	0.0268
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	-
รวม (873 ราย)	1,440,526,360	-

โดยในวาระนี้มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท และมาร่วมประชุม ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียง จำนวน 7 ราย เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 696,273,447 หุ้น

วาระที่ 9

พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ที่ประชุมได้พิจารณาวาระต่างๆ ครบถ้วนแล้ว คุณประมาศ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม หรือแสดงความคิดเห็น

คำถาม คุณสาริต วัชรพลกร (มาด้วยตนเอง) สอบถามดังนี้

1. ไม่ทราบว่า บริษัทได้มีการจัดการผลกระทบจากแผ่นดิน เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 อย่างไรบ้าง ขอสอบถามรวมถึงโครงการที่ปิดการขายไปแล้ว เพราะอาจมีส่วนสำคัญกับชื่อเสียงของทางบริษัท
 2. ทางบริษัทมีมุมมองกับตลาดอสังหาฯทั้งแนวราบและอาคารสูงในปี 2567 ที่ผ่านมาและปี 2568 อย่างไรบ้างครับ
- ไม่ทราบว่า แผ่นดินไหว จะส่งผลในแง่ลบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดในช่วง 1-2 ปีนี้หรือไม่ครับ

3. รบควนสอบถามข่าวที่ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป เริ่มมีความต้องการลดลงตั้งแต่ช่วงปี 2567 ไม่ทราบว่ามีบริษัทมีความเห็นอย่างไรบ้างครับ และมีแนวโน้มจะดีขึ้นในปี 2568 หรือไม่ครับ

คำตอบ คุณวิทการ รองกรรมการผู้อำนวยการ สายงาน Corporate Strategy and Creation และ สายงาน Business Group: X ตอบคำถามข้อที่ 1 ดังนี้

การจัดการผลกระทบหลังจากแผ่นดินไหว เกิดจากแนวคิดที่ว่า ความปลอดภัย นับเป็นหัวใจสำคัญที่สุด การดำเนินงานแบ่งเป็น 2 ขั้นตอนหลัก ซึ่งเกิดขึ้นในเวลาใกล้เคียงกัน 1) การตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคาร และ 2) การเร่งฟื้นฟูอาคารให้กลับมาใช้งานได้ปกติให้เร็วที่สุด ทั้งสองขั้นตอนได้เริ่มลงมือตั้งปฏิบัติตั้งแต่ ช่วงบ่ายของวันที่ 28 มีนาคม หลังเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวไม่กี่ชั่วโมง ซึ่งผู้บริหารให้ตัดสินใจได้โดยโดยไม่ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่าย ให้ดูแลความปลอดภัยของลูกบ้านในทุกโครงการ โดยมีโครงการแนวสูงทั้งหมด 82 โครงการ ตั้งแต่โครงการแรก คือคอนโดบ้านสุขุมวิท 77 หรือ ปทุมวันรีสอร์ทที่พัฒนาตั้งแต่ พ.ศ. 2540 จนถึงโครงการที่กำลังก่อสร้างในปัจจุบัน สำหรับโครงการแนวราบก็ได้ทำการตรวจสอบด้วยเช่นกัน ซึ่งกระบวนการตรวจสอบแบ่งเป็น

1. การตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคาร

วันที่ 28 มีนาคม หลังจากเกิดแผ่นดินไหว เราได้มีการแจ้งเหตุ และอพยพลูกบ้านออกจากตึก จากนั้นทีมวิศวกรโครงการได้เข้าไปตรวจสอบความปลอดภัยเบื้องต้น ในส่วนของ call center ได้เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง ที่สำนักงานใหญ่มีการตั้ง war room เพื่อบริหารจัดการผลกระทบที่เกิดขึ้น และตั้ง war room ที่โครงการ Life Ladprao Valley ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับผลกระทบมาก โดยมีทั้งผู้เชี่ยวชาญของเอพี วิศวกร ผู้ออกแบบ วิศวกรมาร่วมวางแผนจัดการโครงสร้างอาคาร มีการส่งวัสดุตามที่วิศวกรแนะนำเพื่อมาเตรียมการปฏิบัติในทันที

วันที่ 29 มีนาคม ดำเนินการตรวจสอบความปลอดภัยของโครงการ โดยแบ่งวิศวกรออกเป็น 7 ทีม โดยมีทั้งวิศวกรจากเอพี และวิศวกรจากหน่วยงานภายนอก ตรวจสอบโครงการแล้วเสร็จ 17 โครงการ และได้ออกไปรับรองความปลอดภัยทั้ง 17 โครงการด้วย

วันที่ 30 มีนาคม ดำเนินการตรวจสอบความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง มีโครงการแล้วเสร็จจำนวน 28 โครงการ รวมเป็น 45 โครงการ และได้รับใบรับรองความปลอดภัย

วันที่ 31 มีนาคม ดำเนินการตรวจสอบเพิ่มจำนวน 30 โครงการ รวมเป็น 75 โครงการ และได้รับใบรับรองความปลอดภัยเช่นเดียวกัน สำหรับโครงการที่เหลือ ได้เข้าไปตรวจในระหว่างวันที่ 1-7 เมษายนแล้วเสร็จจำนวน 81 โครงการ เนื่องจากเป็นโครงการที่ต้องได้รับความยินยอมจากทางคณะกรรมการนิติบุคคลของโครงการนั้นๆ โดยในจำนวน 3 โครงการนี้เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ยังไม่มีผู้เข้าพักอาศัย สำหรับโครงการสุดท้ายที่เข้าไปตรวจสอบ ได้แก่ Aspire วิภา วิคตอรี ได้ตรวจแล้วเสร็จในวันที่ 16 เมษายน และได้ใบรับรอง



ความปลอดภัยแล้วทั้งหมดรวมถึงการรับรองความปลอดภัยจากผู้ตรวจสอบอาคารตามประกาศกม.

2. การฟื้นฟูอาคารและระบบสาธารณูปโภค ในวันที่ 28 มี.ค. หลังจากเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหว ที่โครงการ Life Ladprao Valley เอพีได้เริ่มการทำ Steel & Concrete Jacketing โดยทันที ซึ่งวิธีการดังกล่าวได้รับการรับรองจากวิศวกรภายในและภายนอก ผู้ออกแบบ และวิศวกร และมี SMART ซึ่งเป็นทีมนิติบุคคลของเอพี เข้าไปเคลียร์พื้นที่และเศษวัสดุต่างๆ เริ่มมีการส่งทีมวิศวกรและทีมช่างเข้าไปซ่อมแซมเบื้องต้นในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวเพื่อให้ลูกบ้านสามารถใช้ชีวิตได้ ในวันที่ 29 มีการอำนวยความสะดวกให้กรรมการนิติ ลูกบ้าน ในการเข้าไปฟื้นฟู โดยแบ่งเป็น 3 ขั้นตอน 1) การสำรวจความเสียหาย 2)การประเมินและส่งเคลมประกัน 3) การแนะนำช่างซ่อมบำรุง โดยมีการเตรียมรายชื่อช่างให้ลูกบ้าน นอกจากนั้นทีม SMART ยังได้เข้าไปฟื้นฟูพื้นที่ส่วนกลาง และประสานกับ partners เช่น Otis Mitsubishi ในการเข้าไปดูแลและให้สิทธิในการซ่อมบำรุงโครงการของเอพีก่อน ซึ่งได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี ทั้งนี้ เอพีได้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจ้างวิศวกรภายนอกเพื่อเข้ามาตรวจสอบความปลอดภัย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 10 ล้านบาท สำหรับมาตรการขั้นต่อไป คือ AP preventive checkup กล่าวคือ เป็นการประสานงานร่วมกับ SMART ในการติดตามประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นจากแผ่นดินไหวต่อเนื่องไปอีก 3 เดือน โดยเข้าไปตรวจสอบทุกเดือน ทั้งงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานระบบ เพื่อเป็นการยืนยันให้เห็นว่า สำหรับเอพีความปลอดภัยคือเรื่องสำคัญที่สุด ซึ่งเราจะดำเนินการให้รอบคอบและรัดกุมที่สุด

สำหรับคำถามที่ 2 และ 3 คุณอนุพงษ์ชี้แจงดังนี้

ได้เคยให้สัมภาษณ์ถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปีที่ผ่านมาไปถึงก่อนช่วงก่อนแผ่นดินไหว ในรายการลงทุนแมนสามารถรับชมย้อนหลังได้ สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปีที่แล้วเป็นผลสืบเนื่องจากปีก่อนหน้า ในช่วงปี 2023 ตลาดบ้านเดี่ยวขายดีมาก ส่วนคอนโดมิเนียมค่อนข้างซบเซาตั้งแต่หลังโควิดเนื่องจากชาวต่างชาติหยุดซื้อ สำหรับคอนโดมิเนียมในทำเลย่านกลางเมืองที่ขายให้ชาวต่างชาติในช่วงโควิดก็ oversupply พอสมควร แต่ในช่วง 2021-2023 จะมีการขยายตัวค่อนข้างมากของคอนโดในแถบชานเมืองราคาประมาณ 1-2 ล้าน ซึ่งในปี 2024 ตลาดยังคงซบเซา เนื่องจากมีการดึงดีมานด์ในตลาดมาล่วงหน้าตั้งแต่ปลายปี 2023 เพื่อเร่งโอนจากมาตรการของทางรัฐ ประกอบกับตลาดบ้านเดี่ยวในระดับราคา 50-100 ล้านบาทมีการเปิดตัวสูงแต่ความต้องการจากต่างชาติลดลง ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ในส่วนบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮาส์ติดลบ ในช่วงต้นปี 2025 สถานการณ์ยังทรงๆ ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ยังคงลดลง จากผลกระทบเรื่องแผ่นดินไหว บทบาทของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ และเศรษฐกิจที่แย่ลง ล้วนส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังมีข้อดีอยู่บ้างคือ เมื่อมีการเปิดตัวน้อยลง การแข่งขันจะเกิดขึ้นเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งเอพีคือหนึ่งในนั้น ซึ่งในไตรมาส 1/2025 ตัวเลขยอดขายของเอพีก็โตขึ้นเช่นกันทั้งบ้าน



เดียวและทาวน์เฮาส์ อย่างไรก็ดี ต้องยอมรับหลังเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหว ความต้องการคอนโดมิเนียมค่อนข้างตุงๆ เช่นเดียวกับช่วงหลังเหตุการณ์น้ำท่วมก่อนหน้านี้ที่ความต้องการบ้านเดี่ยวลดลง แต่ถ้าเศรษฐกิจยังไปได้ เชื่อว่าความต้องการคอนโดมิเนียมจะค่อยๆ กลับมาสู่สมดุล สรุปภาพรวมคิดว่าในปีนี้สถานการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์จะหนักกว่าปีที่แล้ว

อันเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ เหตุการณ์แผ่นดินไหวซึ่งกระทบต่อตลาดคอนโดมิเนียม และบทบาทของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและการส่งออก อย่างไรก็ดี ยังคงต้องรอดูสถานการณ์ไปจนถึงเดือนพฤษภาคม ส่วนมาตรการของรัฐบาลช่วยกระตุ้นในจิตวิทยาได้ แต่ถ้าเศรษฐกิจยังไม่มีดี ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังคงไม่ดีขึ้น

คำถาม คุณณัฐภัทร เหมินบุ (มาด้วยตนเอง) สอบถามว่า AP มีแผนพิจารณาในการเพิ่ม recurring income เช่น โรงแรม หรือ warehouse บ้างหรือไม่

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า เนื่องจากไม่ใช่ธุรกิจที่ถนัด และเรียนตามตรงว่า ธุรกิจโรงแรมมีการแข่งขันสูงมาก โรงแรมในเซกเมนต์ที่ดีคือ ระดับ high end ซึ่งมีการแข่งขันและการเปิดตัวสูง เหนือที่ไม่ได้มีความเชี่ยวชาญด้านนี้ จึงเลือกทำในธุรกิจที่มีความถนัด แต่เรายังมีธุรกิจอื่นๆ เช่น SMART ที่ประกอบธุรกิจด้าน property management การขยายตลาดอสังหาฯ ไปต่างจังหวัดมากขึ้น มีธุรกิจใหม่ เช่น Homerun ที่ประกอบธุรกิจด้านรับซื้อบ้านมือสองเพื่อมารีโนเวท เป็นต้น เหนือจึงเลือกขยายธุรกิจไปในส่วนที่เรามีความเชี่ยวชาญ

คำถาม คุณไพจิตร สิงหาโชติ (รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย) ขอเสนอให้พิจารณาการจัด AGM เป็น แบบ Hybrid คือ ทั้ง Physical และ Online เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้สื่อสารระหว่างผู้บริหาร และคณะกรรมการของบริษัทอย่างคล่องตัว ตรงไป ตรงมา อันจะเป็นการสอดคล้องกับหนังสือขอความร่วมมือในแนวทางนี้ของ กสท. ลงวันที่ 19 มีนาคม 2568

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ขอบคุณที่นำเสนอและขอเข้าไปพิจารณาสำหรับการประชุมครั้งหน้า

คำถาม คุณสุรัชย์ มณีสุริยงค์ (มาด้วยตนเอง) สอบถามดังนี้

- 1) เป็นลูกบ้านของเอพี โครงการ Moden พระราม 2 พบปัญหาเรื่องน้ำประปา ทาง call center ยังไม่หาคำตอบที่ชัดเจน อยากทราบแนวทางแก้ไข
- 2) อยากทราบแนวทางการปรับภูมิทัศน์ของโครงการ
- 3) ปัญหาการเปลี่ยนเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอยู่บ่อยครั้ง ส่งผลเรื่องความต่อเนื่องในการทำงาน รวมถึงการอนุมัติต่อเติมและการจัดการซึ่งอาจส่งปัญหามายาวหลัง

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ขอรับเรื่องไว้พิจารณาและส่งต่อให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งเข้าร่วมประชุมในวันนี้ด้วย ได้รับเรื่องและติดต่อกลับเพื่อดำเนินการต่อไป

คำถามเพิ่มเติมหลังจากการประชุม

คำถาม คุณณัฐภัทร เหมินบุ (มาด้วยตนเอง) สอบถามดังนี้

1. อยากให้ผู้บริหารช่วยให้แนวทางการดำเนินงานในปีนี้และวิธีการรับมือความเสี่ยงต่างๆ ท่ามกลางสภาวะที่ย่ำแย่ของกำลังซื้อผู้บริโภคและเศรษฐกิจ
2. อยากให้ผู้บริหารช่วยให้แนวทางในการขยายการดำเนินงานของ ธุรกิจ Home run

คำตอบ

1. ในไตรมาส 1/2025 ตัวเลขยอดขายของเอพิกี้โตขึ้นเช่นกันทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ อย่างไรก็ตามก็ยังต้องรอดูสถานการณ์ไปจนถึงสิ้นเดือนพฤษภาคม ส่วนมาตรการของรัฐบาลช่วยกระตุ้นในจิตวิทยาได้ แต่ถ้าเศรษฐกิจยังไม่ดี ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังไม่ดีขึ้น
2. Homerun ประกอบธุรกิจรับซื้อบ้านมือสองเพื่อมารีโนเวทและขาย

คำถาม คุณวิริยะ ศุภจริยวิชัย (มาด้วยตนเอง) สอบถามดังนี้

อยากทราบมุมมอง ต่อภาพธุรกิจสังหาของปีนี้ และแผนรับมือของทาง AP

คำตอบ ในช่วงต้นปี 2025 สถานการณ์ยังทรงๆ ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ยังคงลดลง จากผลกระทบเรื่องแผ่นดินไหว บทบาทของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ และเศรษฐกิจที่แย่งลง ล้วนส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังมีข้อดีอยู่บ้างคือ เมื่อมีการเปิดตัวน้อยลง การแข่งขันจะเกิดขึ้นเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งเอพิกี้เป็นหนึ่งในนั้น ซึ่งในไตรมาส 1/2025 ตัวเลขยอดขายของเอพิกี้โตขึ้นเช่นกันทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ อย่างไรก็ตามก็ต้องยอมรับ หลังเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหว ความต้องการคอนโดมิเนียมค่อนข้างตึงๆ เช่นเดียวกับช่วง หลังเหตุการณ์น้ำท่วมก่อนหน้านี้ที่ความต้องการบ้านเดี่ยวลดลง แต่ถ้าเศรษฐกิจยังไปได้ เชื่อว่าความต้องการคอนโดมิเนียมจะค่อยๆ กลับมาสู่สมดุล สรุปภาพรวมคิดว่าในปีนี้ สถานการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์จะหนักกว่าปีที่แล้ว ยังคงต้องรอดูสถานการณ์ไปจนถึงสิ้นเดือนพฤษภาคม ส่วนมาตรการของรัฐบาลช่วยกระตุ้นในจิตวิทยาได้ แต่ถ้าเศรษฐกิจยังไม่ดี ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังไม่ดีขึ้น

คำถาม คุณรัฐธีร์ ปวีร์สรนันท์ (มาด้วยตนเอง) สอบถามดังนี้

1. AP ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ไหมครับ ว่าโครงการแนวสูงในอนาคตจะใช้โครงสร้างฐานรากต้านแผ่นดินไหว แบบเดียวกับที่ญี่ปุ่นใช้ (Seismic Isolation)
2. โครงสร้างแบบนี้จะความจำเป็นในไทยไหมครับ

คำตอบ ขอรับเรื่องไว้พิจารณาและส่งต่อให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องโดยตรง



ไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นเพื่อพิจารณา รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร ประธานกรรมการ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้อง และ
ปิดประชุมเมื่อเวลา 16.05 น.

ลงชื่อ/S/.....ประธานกรรมการ
(รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร)

ลงชื่อ/S/.....เลขานุการบริษัท
(นายประมาศ ขวัญขึ้น)