



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

วันที่ 23 เมษายน 2569

ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุม

ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยถ่ายทอดจากห้องประชุม Auditorium ชั้น G เลขที่ 170/57 อาคารไอเชียนทาวเวอร์ 1

ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ คลองเตย กรุงเทพฯ 10110

รายชื่อกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. รศ. ดร. นริศ	ชัยสูตร	ประธานกรรมการ
2. คุณอนุพงษ์	อัศวโกคิน	รองประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. คุณพีเชษฐ	วิภาศุกร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ
4. คุณพันธ์พร	ทัฬหะรังสี	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
5. คุณโกศล	สุริยาพร	ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
6. คุณพรวุฒิ	สารสิน	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ
7. คุณหยกพร	ต้นติเศวตรรัตน์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงและกรรมการอิสระ
8. คุณนนท์จิตร	ตุลยานนท์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
9. คุณสมยศ	สุธีรพรชัย	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
10. คุณศิริพงษ์	สมบัติศิริ	กรรมการ
11. คุณอัญญาดา	อัศวโกคิน	กรรมการ
12. คุณวสันต์	นฤนาทไพศาล	กรรมการ
13. คุณกิตติยา	พงศ์บุษนิย์กุล	กรรมการ

กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

ไม่มี

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณรัชต์ชยุตม์	นันทโชติโสภณ	ประธานฝ่ายบริหาร
2. คุณกรรองทอง	ปลุกผลงาม	รองกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชี
3. คุณประมาศ	ขวัญขึ้น	เลขานุการบริษัท
4. คุณกมลทิพย์	เลิศวิภวัตรเทพ	ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
5. คุณไพศาล	เอี่ยมพงษ์พากุล	ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
6. คุณปวีณา	ญาติกา	ตัวแทนผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
7. คุณสิริธร	สุวสิน	สำนักงานทนายความ ชัยวัธ-บันฑูรย์ จำกัด

โดยมี คุณประมาศ ขวัญขึ้น เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการที่ประชุม

เปิดประชุม เวลา 14.30 น.



คุณประมาศ แนะนำคณะกรรมการทั้งคณะจำนวน 13 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม 100% ของกรรมการทั้งหมด รวมถึงแนะนำผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมายจากสำนักงานนายความ ชัยวิธ-บัณฑิตบุรี จำกัด เข้าร่วมสังเกตการณ์ในการประชุมครั้งนี้ เพื่อทำหน้าที่ดูแลให้การประชุมเป็นไปอย่างถูกต้องโปร่งใสตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัทฯ และเป็นคนกลางในการตรวฉบับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ และเจ้าหน้าที่จาก บริษัท อินเวนทาคอนเนคท์ ซีเอสเอ็มเอส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 10 ปี เป็นผู้มาดูแลจัดการเรื่องการจัดประชุมในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบ Inventech Connect ซึ่งเป็นไปตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมถึงหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้รับการรับรองจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ ระบบควบคุมการประชุม (Zoom Meeting) ที่ผ่านการรับรอง (Certification) และระบบการลงคะแนน Inventech Connect ที่ผ่านการประเมินความสอดคล้องด้วยตนเอง (Self-Assessment) จากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) ทั้งนี้ บริษัทมีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อบันทึกและนำเสนอบนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย

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

คุณประมาศ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ณ ขณะนี้มีผู้ถือหุ้นมาร่วมประชุม ดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่มาด้วยตนเอง	18	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	704,460,452	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มอบวันทะมา	723	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	1,492,698,241	หุ้น
ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมรวมทั้งสิ้น	741	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	2,197,158,693	หุ้น
คิดเป็นร้อยละ	69.8419	ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด		3,145,899,495	หุ้น
ครบองค์ประชุมตามข้อบังคับบริษัท					

ในปีนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบวาระการประชุมและเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 1-31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ซึ่งไม่มีผู้ใดเสนอระเบียบวาระและเสนอรายชื่อบุคคลเข้ามา

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมมาล่วงหน้าผ่านทาง e-mail ในระหว่างวันที่ 7 เมษายน - 22 เมษายน 2569 ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดส่งคำถามล่วงหน้าเข้ามา

ต่อจากนั้น ได้แจ้งกติกา วิธีการลงคะแนน การนับคะแนน และวิธีการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น ให้ที่ประชุมรับทราบ สำหรับการลงมติในแต่ละวาระจะดำเนินการไปตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

- หลังจบการพิจารณาในวาระที่เสนอเพื่ออนุมัติ ประธานฯ จะขอให้ที่ประชุมลงคะแนนเสียง ซึ่งจะใช้หลักการลงคะแนน 1 หุ้นต่อ 1 เสียง (One share one vote)
- ในวาระต่างๆ ไป จะใช้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมเป็นเกณฑ์ตัดสิน ผู้ถือหุ้นแต่ละท่านมีสิทธิออกเสียงได้ตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่
- สำหรับวาระพิเศษต่างๆ ที่อาจจะมีเกณฑ์การนับคะแนนต่างออกไป จะแจ้งให้ทราบก่อนลงคะแนน อาทิเช่น วาระที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันจะมีผู้ถือหุ้นบางท่านที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือในบางวาระ ต้องมีคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 หรือ 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม เป็นต้น



- ในแต่ละวาระคะแนนรวมอาจแตกต่างกันไป เนื่องจากผู้ถือหุ้นที่อาจจะทยอย sign-in เข้าระบบการประชุม คะแนนรวมที่ประกาศในแต่ละวาระจะเป็นคะแนนเสียงจริงของผู้ถือหุ้นที่มาออกเสียงกันในวันนั้น
- บริษัทจะนับคะแนนของผู้ที่มาประชุมด้วยตนเอง และของผู้รับมอบฉันทะที่ลงคะแนนเสียงล่วงหน้า โดยนำคะแนนเสียงนั้นมานับรวมกับคะแนนเสียงทั้งหมด
- การประชุมจะพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยจะนำเสนอข้อมูลในแต่ละวาระ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามก่อนการลงมติ และจะแจ้งผลคะแนนต่อที่ประชุม เมื่อมีการนับคะแนนเสียงในวันๆ เสร็จสิ้นตามลำดับ
- ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ถือหุ้นเลือกวาระที่ต้องการลงคะแนน จากนั้นกดปุ่ม “ลงคะแนน” ระบบจะแสดงช่องสำหรับการออกเสียงลงคะแนน ทั้งหมด 3 ช่อง คือ เห็นด้วย, ไม่เห็นด้วย และ จดออกเสียง
- สำหรับผู้ถือหุ้น หรือผู้ที่ได้รับมอบฉันทะหลายราย ระบบจะแสดงรายชื่อทั้งหมดที่ได้รับมอบฉันทะ โดยการออกเสียงลงคะแนนจะแยกเป็นรายบัญชีผู้ใช้งาน
- หากต้องการยกเลิกการลงคะแนน ให้กดปุ่ม "ยกเลิกการลงคะแนน" สำหรับผู้ถือหุ้นท่านใดไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนภายในเวลาที่กำหนด บริษัทจะถือว่าท่านผู้ถือหุ้นเห็นด้วยกับวาระนั้นๆ และการออกเสียงลงคะแนนสามารถทำการแก้ไขได้ จนกว่าจะมีการแจ้งปิดการลงคะแนนในวันๆ นั้นๆ
- บริษัทใช้เวลาในการลงคะแนนเสียง เป็นเวลา 1 นาที โดยมีการแจ้งเตือนก่อนหมดเวลา และเมื่อมีการปิดการส่งผลการลงคะแนนในแต่ละวาระแล้ว จะประกาศผลของวาระนั้นให้ที่ประชุมทราบต่อไป
- กรณีผู้ถือหุ้น รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหลายราย ให้กดเลือกที่เมนู “บัญชีผู้ใช้” และกดที่ปุ่ม “เปลี่ยนบัญชี” เพื่อเข้าใช้งานในบัญชีของผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ โดยระบบจะไม่นำคะแนนเสียงออกจากฐานการประชุม
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการออกจากการประชุม ก่อนที่จะปิดการลงมติในวาระใดๆ คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นจะไม่ถูกนับเป็นองค์ประชุมในวาระดังกล่าว และคะแนนเสียงจะไม่ถูกนำมานับคะแนนในวาระที่เหลือทันที อย่างไรก็ตาม การออกจากองค์ประชุมในวาระใดวาระหนึ่งจะไม่เป็นการตัดสิทธิ์ของผู้ถือหุ้น หรือผู้รับมอบฉันทะในการกลับเข้าร่วมประชุม และลงคะแนนเสียงในวาระต่อไปในระบบ
- ก่อนลงมติในแต่ละวาระ บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมสอบถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ ตามความเหมาะสม โดยทำการเลือกวาระที่ต้องการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น จากนั้นกดปุ่ม “คำถาม” โดยสามารถสอบถามได้ 2 ช่องทาง คือ
 - สอบถามผ่านข้อความ สามารถพิมพ์ข้อซักถามที่ต้องการ จากนั้นกดปุ่ม “ส่งคำถาม” โดยบริษัทจะตอบคำถามในห้องประชุมในวาระที่เกี่ยวข้องกับคำถามนั้นๆ อย่างไรก็ดี หากมีจำนวนคำถามที่ถูกส่งเข้ามาจำนวนมาก บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาเลือกคำถามตามความเหมาะสม หรือ
 - สอบถามผ่านภาพและเสียง (video conference) โดยให้กดปุ่ม “สอบถามผ่านภาพและเสียง” จากนั้นกด “ตกลง” เพื่อยืนยันในการจองคิว เมื่อได้รับการอนุญาตจากเจ้าหน้าที่แล้วให้ทำการเปิดกล้องและไมโครโฟนของท่าน โดยผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแจ้งชื่อ-นามสกุล และสถานะเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้มอบฉันทะก่อนถามคำถามทุกครั้ง เพื่อบริษัทสามารถนำบันทึกลงในรายงานการประชุมได้อย่างถูกต้องครบถ้วน โดยบริษัทได้กำหนดระยะเวลาส่งคำถามไว้ 1 นาที ในแต่ละวาระ
- ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการตัดภาพและเสียงของผู้ถือหุ้นที่ถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมายใดๆ รวมถึงการละเมิดสิทธิ์ของบุคคลอื่น หรือเป็นการรบกวนการประชุม หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น
- ในกรณีมีผู้ถือหุ้นต้องการถามคำถามด้วยภาพและเสียงในระบบเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นการรักษาระยะเวลาการประชุม รบกวนให้ผู้ถือหุ้นทำการสอบถามคำถามผ่านข้อความ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตอบคำถาม หรือนำคำถามของท่านไปตอบตอนท้ายประชุม
- กรณีผู้ถือหุ้นประสบปัญหาการเข้าระบบประชุม หรือระบบการลงคะแนน กรุณาศึกษาและปฏิบัติตามคำแนะนำที่ได้แจ้งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม หรือเลือกเมนู “ช่วยเหลือ” ในระบบ โดยสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ Inventech Call Center ได้จากหมายเลขโทรศัพท์ 02-460-9220 และ Line Official
- หากเกิดกรณีระบบขัดข้องระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นจะได้รับอีเมล เพื่อกลับเข้าสู่การประชุมผ่านระบบสำรองต่อไป



เมื่อได้รับทราบวิธีการออกเสียงลงคะแนนแล้ว จึงเริ่มเข้าสู่วาระการประชุมวาระที่ 1 โดยคุณประมาศ เลขานุการบริษัท เป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 1

พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568

คุณประมาศ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมดังกล่าวซึ่งได้แจกไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณประมาศ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งได้ประชุมไปเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,199,677,465	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	202,928	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-

ลำดับถัดไป คุณประมาศได้เรียนเชิญ คุณกรรทอง ปลุกผลงาม ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชีเป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 2

พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2568

คุณกรรทอง รองกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชี แถลงผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2568 ดังนี้

ด้านยอดขายและการเปิดตัวโครงการ ในปี 2568 บริษัทเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 44 โครงการ มูลค่ารวม 59,600 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 24.1% จากปีก่อน โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบ 39 โครงการ มูลค่า 47,700 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ มูลค่า 9,600 ล้านบาท และโครงการในต่างจังหวัด 2 โครงการมูลค่า 2,300 ล้านบาท

บริษัทสามารถทำยอดขายรวมปี 2568 อยู่ที่ 46,865 ล้านบาท ทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อนที่ +0.2% โดยแบ่งเป็นยอดขายแนวราบ 38,902 ล้านบาท เติบโต 25.5% ในขณะที่ยอดขายคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 7,963 ล้านบาท ลดลง 49.5% สอดคล้องกับการชะลอตัวของตลาดคอนโดฯ ในภาพรวม ซึ่งส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ประเทศเมียนมาร์

ในด้านผลประกอบการทางการเงิน บริษัทมีอัตรารับรู้รายได้จากการขายปี 2568 อยู่ที่ 36,281 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.7% จากปี 2567 ส่งผลให้รายได้รวมอยู่ที่ 37,345 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.0% ต้นทุนขายและบริการอยู่ที่ 25,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7% และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 31.9% บริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารรวมอยู่ที่ 6,965 ล้านบาท ลดลง 2.9% กำไรสุทธิสำหรับปี 2568 อยู่ที่ 4,316 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ 11.6% ของรายได้ และมี กำไรสุทธิต่อหุ้นอยู่ที่ 1.37 บาท



ในส่วน of ฐานะทางการเงินของ บริษัท ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 85,661 ล้านบาท โดยเป็นส่วน of สินค้ำคงเหลือ 73,066 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับที่บริหารจัดการได้ดี สอดคล้องกับแผนการโอนในปีถัดไป บริษัทมีหนี้สินรวม 39,584 ล้านบาทลดลงจากปี 2567 และมี ส่วน of ผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 46,078 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน ปรับตัวดีขึ้น จาก 0.70 เท่า เป็น 0.64 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งถือเป็นระดับที่อยู่ในเกณฑ์ที่บริษัทตั้งเป้าหมายไว้และมี ต้นทุนทางการเงินลดลงจาก 3.31% เป็น 3.22% ต่อปี และบริษัทยังคงมีวงเงินสินเชื่อพร้อมใช้ถึง 18,880 ล้านบาท ซึ่งให้ความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่องได้อย่างมาก

สำหรับแผนการเปิดโครงการใหม่ปี 2569 บริษัทวางแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 42 โครงการ มูลค่ารวม 55,000 ล้านบาท ลดลง 7.7% จากปีก่อน ซึ่งเป็นการปรับเพื่อให้สอดคล้องกับ สภาวะตลาด โดยแบ่งเป็นแนวราบ 27 โครงการ 31,400 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยว 11 โครงการ ทาวน์เฮาส์ 16 โครงการ คอนโดมิเนียมรวมโครงการร่วมทุนที่ 7 โครงการ มูลค่า 15,600 ล้านบาท (JV=5 AP=2) และโครงการต่างจังหวัด 8 โครงการ 8,000 ล้านบาท (ซึ่งจะทำให้บริษัทมีโครงการในต่างจังหวัดรวมทั้งสิ้น 21 จังหวัด) โดยจะทยอยเปิดตัวตลอดทั้งปี ซึ่งในไตรมาส 1 มีการเปิดโครงการไปแล้ว 3 โครงการ ไตรมาส 2 จำนวน 12 โครงการ โดยในไตรมาส 3 มีแผน เปิดตัวมากที่สุดที่ 21 โครงการ และในไตรมาส 4 อีก 6 โครงการ

ซึ่งจากแผนการเปิดตัวดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีพอร์ตสินค้ำที่รวมโครงการร่วมทุนอยู่ที่ 220,231 ล้านบาท เป็นสินค้ำในโครงการของเอพี 176,868 ล้านบาท และโครงการร่วมทุน 43,363 ล้านบาท ซึ่งหากแยกเป็นประเภทสินค้ำ จะแบ่งเป็นแนวราบ 167,226 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 76% ของสินค้ำทั้งหมด และคอนโดมิเนียมทั้งเอพีและโครงการร่วมทุน 53,004 ล้านบาท หรือเป็นสัดส่วน ที่ 24% ของสินค้ำทั้งหมด

จากนั้นคุณประมาศ ได้แถลงความคืบหน้าของการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของ ภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต ดังนี้ การต่อต้านคอร์รัปชันถือเป็นหนึ่งในรากฐานสำคัญที่ AP ยึดมั่นเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยในปีที่ผ่านมา เราได้ยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานในหลายมิติ เพื่อตอกย้ำความมุ่งมั่นในการเป็นองค์กรที่โปร่งใสระดับสากล AP มุ่งสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนผ่าน รากฐานความโปร่งใส โดยในปีที่ผ่านมาได้ยกระดับมาตรฐานการควบคุมภายในเพื่อเตรียมต่ออายุการ รับรอง CAC สมัยที่ 3 โดย เอพีได้มีผลิตภัณฑ์กลุ่ม SME ให้เข้าร่วมประกาศเจตนารมณ์กับ CAC เพื่อร่วมกัน สร้าง ห่วงโซ่อุปทานที่โปร่งใส โดยเราได้นำนโยบายด้าน ESG และมาตรการต่อต้านทุจริตมาเป็นหนึ่งใน หัวข้อหลักในการประเมินคะแนนคู่ค้า เพื่อให้มั่นใจว่าพันธมิตรทางธุรกิจของเรามีมติเห็นเอกความซื่อสัตย์และ เป็นธรรมร่วมกัน จนได้รับรางวัล 'CAC Change Agent Award' ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 นอกจากนี้ บริษัทยัง ได้ทบทวนสื่อสารนโยบาย Whistleblowing และ No Gift Policy อย่างสม่ำเสมอไม่พบการทุจริต ตอก ย้ำความมุ่งมั่นในการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่สะอาดเพื่อความไว้วางใจ of ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน อย่างยั่งยืน

คุณอนุพงษ์ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการ ลงคะแนนเสียง คุณประมาศจึงเสนอให้พิจารณาวาระต่อไปโดยมีคุณพันธ์พร กัทพระรังสี ประธานกรรมการ ตรวจสอบ เป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568

คุณพันธ์พร แจ้งต่อที่ประชุมว่า ได้แถลงผลการดำเนินงานปี 2568 ให้ที่ประชุมได้รับทราบแล้วในวาระก่อน รวมทั้งรายงานประจำปี และงบการเงินได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าแล้ว



คุณพันธ์พร ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

คำถาม คุณสาธิต วัชรพลากร (มาด้วยตนเอง) สอบถามถึงสาเหตุของกำไรลดลงร้อยละ 14 จากที่มียอดรายได้เท่าเดิม

คำตอบ คุณรองทอง ปลุกผลงาม รองกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชี ชี้แจงว่า ในส่วนของกำไรสุทธิที่ลดลง ในปี 2568 สาเหตุหลักมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากปีก่อนหน้าที่ 34% เป็น 32% ในปี 2568 สำหรับ margin ที่ลดลงมาจากสัดส่วนของแนวราบและแนวสูงใน portfolio และบางโครงการของแนวราบที่มีอัตราการกำไรไม่เท่ากับปี 2567

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,198,559,333	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	1,321,060	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-

ลำดับถัดไป คุณประมาศได้เรียนเชิญ คุณอนุพงษ์ อัศวโกศล เป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2568 และรับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นเงินสำรอง

คุณอนุพงษ์ แถลงต่อที่ประชุมว่าในปี 2568 บริษัทฯมีกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมจำนวนทั้งสิ้น 4,316 ล้านบาทหรือคิดเป็นกำไรสุทธิ 1.37 บาทต่อหุ้น และบริษัทฯ มีนโยบายจ่ายปันผลไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ คณะกรรมการจึงเห็นสมควรพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.52 บาท คิดเป็นร้อยละ 38.0 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมของบริษัทฯซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลของบริษัทฯโดยกำหนดจ่ายปันผลดังกล่าวในวันที่ 21 พฤษภาคม 2569 กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2569

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสามารถขอเครดิตภาษีเงินปันผลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 47 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเงินปันผลจำนวน 0.52 บาทต่อหุ้นจ่ายจากกำไรสุทธิที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลอัตราร้อยละ 20 ผู้ได้รับเงินปันผลสามารถหักเครดิตภาษีได้ในอัตรา 20/80 ของเงินปันผล

ในส่วนการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง บริษัทฯได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องสำรองตามกฎหมายเพิ่มเติมในครั้งนี้

คุณอนุพงษ์ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม



คำถาม คุณนรเศรษฐ์ จันทสูตร(มาด้วยตนเอง) สอบถามดังนี้ ตามผลประกอบการฯ ปี 2568 บริษัท AP มีทุนสำรองจำนวนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ซึ่งครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทแล้ว จึงไม่ต้องจัดสรรกำไรสุทธิดังกล่าวไว้เป็นทุนสำรองอีก
อยากทราบว่า AP มีแผนงานหรือแนวคิดที่จะนำเงินกำไรที่ไม่ต้องจัดสรรเป็นทุนสำรองฯ ไปใช้ทำอะไร เช่น โอนเพิ่มทุน หรือไม่

คำตอบ คุณอนุพงษ์ อัครโกศล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า นโยบายของบริษัทจะมีวินัยในการรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ประมาณ 0.70x ซึ่งสิ้นปีอยู่ที่ 0.64x ทุนของบริษัทจะใช้สำหรับซื้อที่ดินขยายโครงการ เพื่อให้บริษัทมีการเติบโต แต่ในภาวะเศรษฐกิจทุกวันนี้ ทุนมีไว้เพื่อรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุน ทำให้ธุรกิจยังคงดำเนินได้อย่างมั่นคง และทำให้ปีที่แล้วมียอดโอนที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า และสามารถทำกำไรได้กว่า 4,000 ล้านบาท

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลประจำปี 2568 และรับทราบการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นเงินสำรอง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,199,875,193	99.9997
ไม่เห็นด้วย	5,200	0.0002
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-

ลำดับถัดไป คุณประมาศได้เรียนเชิญ คุณพันธ์พร กัปปะรังสี ประธานกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คุณพันธ์พร แถลงต่อที่ประชุมว่า ทางคณะกรรมการตรวจสอบได้สังเกตการณ์การปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งได้รับอนุมัติให้ผู้สอบบัญชีของบริษัทในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ผ่านมา มีความเห็นว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ เชื่อว่าชาญในวิชาชีพ มีประสบการณ์เหมาะสม ปฏิบัติงานได้ผลเป็นอย่างดีและเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ยังทำหน้าที่สอบบัญชีให้กับบริษัทและบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลากว่า 10 ปี จึงมีความเข้าใจในธุรกิจบริษัท และสามารถปฏิบัติงานร่วมกับบริษัทได้เป็นอย่างดี

ดังนั้น คณะกรรมการโดยการพิจารณาเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ เห็นสมควรให้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดย

- นางสาวกมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4377 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทมาแล้วเป็นระยะเวลา 6 ปี คือ ปี 2563 – 2568) และ/หรือ
- นายชวลิต ฉลวยอำพรบุตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8881 (ยังไม่เคยลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท) และ/หรือ



- นางสาวศิริวรรณ นิตยดำรง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5906 (ยังไม่เคยลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัท)

เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2569 (ทั้งสามท่านเป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือ ส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทย่อย/ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว) เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีปี 2569 โดยมีค่าตอบแทน 1,900,000 บาทต่อปี (ค่าสอบบัญชีปี 2568 เป็นเงิน 1,750,000 บาท)

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้

คุณพันธ์พร ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

คำถาม

คุณวัชรินทร์ อร่ามมงคลวิชัย (มาด้วยตนเอง) สอบถามสาเหตุที่ค่าสอบบัญชีเพิ่มขึ้น และบริษัทมีกระบวนการคัดเลือกผู้สอบบัญชีอย่างไร มีการเปรียบเทียบราคาค่าสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีที่อยู่ใน Tier เดียวกันหรือไม่ และผู้สอบบัญชีมีประเด็นการตรวจสอบที่สำคัญ Key Audit Matter อะไรบ้างและดำเนินการอย่างไร

คำตอบ

คุณกรรทอง ปลูกผลงาม รองกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชี ชี้แจงว่า ทางอีวาย ไม่ได้มีการเพิ่มค่าสอบบัญชี 2021 จนถึงปีที่ผ่านมา สาเหตุของการเพิ่มค่าสอบบัญชี เนื่องจากขอบข่ายของการตรวจสอบที่เพิ่มมากขึ้น จากอัตราการเติบโต บริษัทร่วมทุนและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น สำหรับ Key Audit Matter ในปี 2568 ไม่มีประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศ จึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,159,386,393	98.1592
ไม่เห็นด้วย	40,494,000	1.8407
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-

ลำดับถัดไป คุณประมาศได้เรียนเชิญ คุณพรวุฒิ สารสิน ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้ดำเนินวาระ

วาระที่ 6

พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

คุณพรวุฒิ เสนอต่อที่ประชุมว่า ตามข้อบังคับของบริษัท กรรมการที่จะต้องออกตามวาระในปีนี้ คือ



ชื่อ-สกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการ	ประเภทของกรรมการ
นายณนทจักร์ ตูยานนท์	กรรมการ	กรรมการอิสระ
นายวสันต์ นฤนาทไพศาล	กรรมการ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
นายศิริพงษ์ สมบัติศิริ	กรรมการ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
นายหยกพร ตันติเศวตรรัตน์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	กรรมการอิสระ
นายโกศล สุริยาพร	ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	กรรมการอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้พิจารณาแล้ว และมีความเห็นดังนี้

- 1) เนื่องจาก 1. นายณนทจักร์ ตูยานนท์ และ 2. นายโกศล สุริยาพร ไม่ประสงค์จะต่อวาระการเป็นกรรมการ จึงเห็นสมควรให้แต่งตั้ง 1. นางจิราภรณ์ ลิมนนวิโชติ และ 2. นายอานนท์ ปันรัตน์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ และกรรมการอิสระ แทนวาระของกรรมการทั้งสองท่าน ตามลำดับ
- 2) เห็นสมควรให้แต่งตั้งกรรมการที่พ้นตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 ท่าน ได้แก่ 1. นายวสันต์ นฤนาทไพศาล 2. นายศิริพงษ์ สมบัติศิริ และ 3. นายหยกพร ตันติเศวตรรัตน์ ให้ดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระ

ดังนั้น เสนอให้แต่งตั้งกรรมการใหม่ 2 ท่าน และกรรมการที่พ้นตำแหน่งตามวาระ 3 ท่าน รวมทั้งสิ้น 5 ท่าน โดยนายหยกพร ตันติเศวตรรัตน์และนายอานนท์ ปันรัตน์ เป็นกรรมการอิสระ นางจิราภรณ์ ลิมนนวิโชติ เป็นกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร และกรรมการอีก 2 ท่านเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ได้ร่วมพิจารณาด้วย) ได้พิจารณาตามความเห็นของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ถึงความเหมาะสมและประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยเห็นว่ากรรมการทั้ง 5 ท่านข้างต้น มีคุณสมบัติครบถ้วน ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้แต่งตั้งเสนอให้แต่งตั้งกรรมการใหม่ 2 ท่าน และกรรมการที่พ้นตำแหน่งตามวาระ 3 ท่าน รวมทั้งสิ้น 5 ท่าน

โดยหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ รวมทั้งขั้นตอนการสรรหากรรมการ ได้แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว สำหรับประวัติย่อและประสบการณ์การทำงาน การศึกษา การอบรมหลักสูตรกรรมการต่างๆ จำนวนปีที่เป็นกรรมการ การถือหุ้นในบริษัท และการดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นๆ รวมทั้งสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการในปี 2568 และปีที่เข้าร่วมเป็นกรรมการของแต่ละท่านได้แนบท้ายหนังสือเชิญประชุมไว้แล้ว

คุณพรวุฒิ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยจะลงมติแยกเป็นรายคน

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติเลือก นางจิราภรณ์ ลิมนนวิโชติ ดำรงตำแหน่งกรรมการแทน นายณนทจักร์ ตูยานนท์

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,047,058,435	93.0544
ไม่เห็นด้วย	152,792,258	6.9455
งดออกเสียง	29,700	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-



มีมติอนุมัติเลือกนายวสันต์ นฤนาทไพศาล กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,047,044,547	93.0537
ไม่เห็นด้วย	152,806,146	6.9462
งดออกเสียง	29,700	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-

มีมติอนุมัติเลือกนายศิริพงษ์ สมบัติศิริ กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,141,977,587	97.3679
ไม่เห็นด้วย	57,902,806	2.6320
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-

มีมติอนุมัติเลือกนายหยกพร ตันติเศวตรรัตน์ กลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,095,101,255	95.2370
ไม่เห็นด้วย	104,778,138	4.7629
งดออกเสียง	1,000	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-

มีมติอนุมัติเลือก นายอานนท์ ปันรัตน์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแทน ไทศล สุริยาพร

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,199,880,393	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-



วาระที่ 7

พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คุณพรวุฒิ แถลงว่า ค่าตอบแทนกรรมการประกอบด้วย ค่าเบี้ยกรรมการ ค่าเบี้ยประชุม และบำเหน็จซึ่งเป็นค่าตอบแทนพิเศษที่จ่ายให้กับกรรมการปีละครั้งตามผลการดำเนินงานของบริษัท (จะเสนอเพื่อพิจารณาในวาระถัดไป) โดยไม่มีผลประโยชน์อื่นใดอีกนอกจากนี้ สำหรับค่าตอบแทนกรรมการและเบี้ยประชุมประจำปี 2568 แก่คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย อันได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและพัฒนาความยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทกรรมการ	ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท/เดือน)		ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)		สิทธิประโยชน์ อื่นๆ
	ปี 2569	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2568	
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 คุณประชาจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	2,199,880,393	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
งดออกเสียง	0	-
บัตรเสีย	0	-
รวม (746 ราย)	2,199,880,393	-

วาระที่ 8

พิจารณาอนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ

คุณพรวุฒิ แถลงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการเห็นด้วยตามที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นควร จึงขอจ่ายบำเหน็จให้กับกรรมการทุกท่านสำหรับปี 2568 รวมเป็นเงินไม่เกิน 8.2 ล้านบาท (สำหรับปี 2567 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 9.5 ล้านบาท)

โดยในวาระนี้ จะมีกรรมการบางท่านที่มีส่วนได้เสีย โดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนจะไม่ลงคะแนน เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยทางเลขานุการจะแจ้งรายละเอียดให้ทราบต่อไปต่อนับคะแนน



คุณพรวุฒิ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็น คุณประมาศจึงเสนอให้ที่ประชุมลงมติ โดยวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

มติ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ อนุมัติการจ่ายบำเหน็จกรรมการ

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้น	จำนวนเสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	1,500,256,146	99.9989
ไม่เห็นด้วย	15,200	0.0010
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	-
รวม (739 ราย)	1,500,271,346	-

โดยในวาระนี้มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท และมาร่วมประชุม ซึ่งถือว่าไม่มีสิทธิออกเสียง จำนวน 7 ราย เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 699,609,047 หุ้น

วาระที่ 9

พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ที่ประชุมได้พิจารณาวาระต่างๆ ครบถ้วนแล้ว คุณประมาศ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม หรือแสดงความคิดเห็น

คำถาม

คุณสาธิต วัชรพลากร (มาด้วยตนเอง) สอบถามดังนี้

1. มุมมองของธุรกิจในปีนี้ ไม่ทราบว่ารากาพลังงานที่สูงขึ้น จะมีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและกำไรขั้นต้นอย่างไรบ้าง
2. ผลจากสงครามทำให้บริษัทมีลูกค้าต่างประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญบ้างหรือไม่
3. บริษัทมีมุมมองอย่างไรกับผลกระทบของแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในปี 2568 ว่าจะยังคงมีผลกระทบกับยอดขายของอสังหาแนวสูงอยู่หรือไม่
4. แนวโน้มของเงินเฟ้อที่สูงขึ้น จะมีผลกระทบในแง่บวก และแง่ลบ กับบริษัทอย่างไรบ้าง

คำตอบ

คุณรัชต์ชยุตม์ นันทโชติโสภณ ประธานฝ่ายบริหารตอบคำถามข้อที่ 1 ดังนี้ สำหรับโครงสร้างต้นทุนราคาบ้านแบ่งเป็นสัดส่วน ต้นทุนที่ดิน 40% แรงงาน 15% วัสดุก่อสร้าง 45% ราคาน้ำมันส่งผลโดยตรงต่อวัสดุก่อสร้าง อย่างไรก็ดี ทางเอพีมีการบริหาร supply chain ตั้งแต่ต้นปี ซึ่งราคาน้ำมันส่งผลกระทบท่อวัสดุก่อสร้างเพียงบางตัว และในสัดส่วนที่ไม่เท่ากันอยู่ที่ประมาณ 5-10% ส่งผลต่อต้นทุนรวมของต้นทุนก่อสร้างบ้านเพียง 1%-2% เท่านั้น ซึ่งเป็นตัวเลขที่สามารถบริหารจัดการได้ และทางเอพีมีการประชุมกับผู้รับเหมาและ suppliers อย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนรับมือกับสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้น สำหรับข้อที่ 2 เมื่อพิจารณาผลกระทบต่อสินค้าในแต่ละ segment สินค้าแนวราบไม่ได้รับผลกระทบ ส่วนคอนโดมิเนียมลูกค้ายังเป็นกลุ่มเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกลุ่มลูกค้าจากกลุ่มตะวันออกกลาง และข้อที่ 4 ภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อภาระค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ซึ่งผลกระทบต่อเอพีมากหรือน้อยนั้นขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้า เอพีเน้นลูกค้าในระดับตลาดกลางถึงบน จึงได้รับผลกระทบไม่มากนัก

คุณกรรณกร ปลูกผลงาม รองกรรมการผู้อำนวยการสายงานการเงินและบัญชี ตอบคำถามที่ 3 ดังนี้ สถานการณ์แผ่นดินไหวเมื่อปีที่ผ่านมา ส่งผลผลกระทบต่อสินค้าคอนโดมิเนียมในปี 2568 ค่อนข้างมากแต่ในช่วงปลายปีมีสัญญาณที่ดีขึ้นจากการเปิดตัวโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม จากภาวะสงครามและน้ำมันที่



เกิดขึ้นในช่วงต้นปีได้ส่งผลกระทบต่อเพิ่มเติม จึงทำให้ยากจะประเมินผลกระทบต่อสถานการณ์แผ่นดินไหวเป็นตัวเลขได้ค่อนข้างลำบาก

คำถาม คุณสาธิต วัชรพลการ(มาด้วยตนเอง) สอบถามถึงมุมมองเพิ่มเติมที่มีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ถึง 2569

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ชี้แจงว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปีที่แล้วจนถึงปีนี้ ได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย ทั้งในส่วนของ demand ธุรกิจของเราขึ้นกับเศรษฐกิจของประเทศและความเชื่อมั่นของตลาดผู้บริโภค ปีที่แล้วอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจอยู่ที่ประมาณ 2.4% ปีนี้จากที่มีการคาดการณ์ถึงอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไว้ประมาณ 2% ก็ได้ปรับลดลงเหลือประมาณ 1.3%-1.7% อีกทั้งยังมีประเด็นเรื่องเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ส่งผลต่ออัตราการปฏิเสธสินเชื่อของธนาคารเพิ่มมากขึ้น และกระทบต่อการโอนสินค้าจากข้อมูลพบว่า อัตราการโอนบ้านในพื้นที่กรุงเทพมหานครในปีที่ผ่านมา ลดลงต่ำที่สุดในรอบสิบปี บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 40 บริษัทในปีที่ผ่านมายอดขาย -14% กำไร -66% ซึ่งแสดงถึงการแข่งขันด้านราคา การที่เอพียังสามารถรักษายอดขายได้ เนื่องจากเราพยายามขยาย market share มากขึ้น

นอกจากนี้ จากข้อมูลสินเชื่อใหม่ที่ธนาคารให้กับผู้ประกอบการลดลง 31% ทำให้ผู้ประกอบการขนาดกลางถึงเล็กที่สัดส่วนหนี้สินต่อทุนไม่ตึกนัก จะเข้าถึงสินเชื่อค่อนข้างยาก นี่เป็นสาเหตุหนึ่งที่เอพียังคงกำไรสะสมไว้เพื่อให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนเป็นที่น่าพอใจ

อย่างไรก็ดี จากสภาวะการณทั้งหมดนี้ ส่งผลดีในแง่การแข่งขันลดลง ในปี 2024-2025 การเปิดตัวโครงการใหม่ยอดติดลบลดลงในทุกประเภทของสินค้า กล่าวคือตลาดอยู่ในช่วงปรับตัว จาก supply ในตลาดที่ลดจำนวนลง ในขณะที่เดียวกัน การจดทะเบียนบ้านใหม่ยังคงติดลบต่อเนื่อง ส่วนการขออนุญาตก่อสร้างของสินค้าแนวราบยังคงติดลบ แสดงให้เห็นว่าการแข่งขันของสินค้าในตลาดลดน้อยลง เช่นเดียวกับการก่อสร้างคอนโดมิเนียมที่ลดลงเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม แม้สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่ตึกนัก แต่ยังคงมีความแตกต่างกับสถานการณ์ในปี 2540 กล่าวคือ ในปัจจุบันธนาคารยังคงมีการปล่อยสินเชื่อแต่เป็นไปด้วยความระมัดระวัง ตลาดแม้จะหดตัวแต่ยังมีความต้องการอยู่ นับเป็นช่วงเวลาที่พิสูจน์ฝีมือในการรักษากำไร สำหรับเอพี ทางประธานฝ่ายบริหาร คุณรัชต์ชยุตม์ ก็จะพยายามตอบสนองต่อตลาดและเติบโตให้ได้ในสถานการณ์นี้

คำถาม คุณจงกลณี ชีพอารนิย (มาด้วยตนเอง) สอบถามดังนี้

1. ผลงานการขายในปีก่อนๆ มีปัญหาหรือไม่จากโครงการที่ผ่านมาช่วงหลังโควิด เนื่องจากโครงการที่ซื้อมายังเกิดปัญหาการส่งมอบ จะส่งผลต่อชื่อเสียงและยอดขายได้ในอนาคตหรือไม่
2. จบประเมินรายรับในไตรมาส 3 บัญชีในเมื่อเป็นปีที่ยากต่อการทำยอดขายให้เติบโต ทางบัญชีมีสำรองหนี้สูญที่เปอร์เซ็นต์

คำตอบ คุณอนุพงษ์ ตอบคำถามข้อ 1 ในประเด็นเรื่องการส่งมอบ บริษัทมีแนวทางให้พนักงานสื่อสารกับลูกค้าและส่งมอบโดยให้ลูกค้าเซ็นรับสินค้าที่ส่งมอบ ซึ่งสินค้าที่ค้างส่งมอบ กล่าวคือโอนแล้วแต่ยังไม่ได้เซ็นรับจะไม่เกิน 6 เดือน อย่างไรก็ตามในบางไตรมาสช่วงเร่งด่วน อาจมีกรณีลูกค้าขอโอนก่อนแล้วรับมอบภายหลังแต่จะไม่มีค้างเกิน 6 เดือน

คุณกรรองทอง ตอบคำถามข้อ 2 ดังนี้ ลูกหนี้การค้าส่วนใหญ่ของบริษัท จะเกิดจากการให้บริการ ได้แก่ การบริหารงานนิติบุคคล การเป็นนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจต่อเติม บริษัทมีนโยบายการตั้งสำรองหนี้สูญ ที่สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งพิจารณาจากอายุของลูกค้า และความน่าจะเป็นในการรับ



ชำระหนี้เป็นหลัก ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีการตั้งสำรองหนี้สูญที่ประมาณ 12.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.4% ของลูกหนี้การค้า

ไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นเพื่อพิจารณา รศ. ดร. นริศ ชัยสูตร ประธานกรรมการ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้อง และปิดประชุมเมื่อเวลา 16.00 น.

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

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