

# บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

## รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566

### เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. ณ สำนักงานของบริษัท เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

### เริ่มการประชุม

นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชัย ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทและเลขานุการที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 อันเป็นโรคติดต่ออันตราย ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข ซึ่งทุกท่านได้ทราบกันดีอยู่แล้ว คณะกรรมการของบริษัทจึงได้มีมติให้จัดการประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียวโดย บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการที่ผ่านการรับรองจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เป็นผู้จัดการระบบการประชุมในครั้ง นี้ โดยจะทำการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด

หลังจากนั้น เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในขณะนี้ มีผู้ถือหุ้นของบริษัทเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะแล้วจำนวน 32 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 3,211,955,063 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมด 5,022,246,185 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 63.95 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว

เลขานุการที่ประชุมได้แนะนำกรรมการของบริษัทที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในวันนี้ให้ที่ประชุมทราบดังต่อไปนี้

### กรรมการที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

1. นายอานันท์	บันยารชุน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายพงศ์พนิต	เดชะคุปต์	รองประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการบริหาร
3. นางสุนันทา	เตียสุวรรณ	กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบและ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4. นางวรรณมา	ธรรมศิริทรัพย์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และกรรมการ สรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5. นายเจษฎา	พรหมจาด	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ
6. ดร.ต่อศักดิ์	เลิศศรีสกุลรัตน์	กรรมการผู้จัดการ
7. นายฐิติวุฒิ	สุขพรชัยกุล	กรรมการและกรรมการบริหาร
8. นายณัฐวิทย์	บุญยะวัฒน์	กรรมการและกรรมการบริหาร
9. นายทินวรรณ	มหาราดล	กรรมการและกรรมการบริหาร
10. ดร.ชัชวิน	เจริญรัชต์ภาคย์	กรรมการ
11. นายไพบูลย์	วงศ์จใจหาญ	กรรมการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 คน เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ครบ

และผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ นางกิงกาญจน์ อัครรังษฤษฎ์ ก็ได้เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อช่วยคณะกรรมการชี้แจงข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นด้วยแล้ว

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบเกี่ยวกับวิธีการส่งคำถามในแต่ละวาระของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันนี้ จะปฏิบัติดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามในแต่ละวาระโดยพิมพ์คำถามของท่านทางเมนู Chat ในโปรแกรม Zoom โดยพิมพ์ข้อความส่งคำถามมาที่ ESTAR Q & A แล้วกดปุ่ม Enter เพื่อส่งคำถามเข้ามายังระบบ

2. ในการถามคำถามแต่ละครั้ง ขอความกรุณาให้ผู้เข้าร่วมประชุมโปรดแจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

สำหรับวิธีการลงมติในแต่ละวาระของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันนี้ จะปฏิบัติดังนี้

1. ในการลงคะแนนเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้นสลับจากโปรแกรม Zoom กลับไปยังโปรแกรม Chrome หรือ Web Browser เพื่อทำการลงคะแนนในแต่ละวาระที่เมนู E-Voting เมื่อกดเลือกการลงคะแนนแล้ว ระบบจะมี Pop-up สอบถามอีกครั้งหนึ่งว่า ยืนยันการลงคะแนนหรือไม่ ให้กดตกลง เพื่อเป็นการยืนยันการลงคะแนน

2. กรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการเปลี่ยนการลงคะแนน สามารถทำได้ด้วยการกดเลือกลงคะแนนใหม่อีกครั้ง แต่หากวาระได้ถูกปิดการลงคะแนนไปแล้ว ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถลงคะแนนหรือเปลี่ยนการลงคะแนนได้

3. เมื่อผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขอให้กลับมายังหน้าโปรแกรม Zoom หน้า E – meeting เพื่อรับชมภาพและเสียงของการประชุมต่อ

4. ระบบจะทำการรวบรวมคะแนน โดยนับคะแนนรวมจากผู้ถือหุ้นที่ลงคะแนนผ่าน E-Voting และผู้ถือหุ้นที่ลงคะแนนล่วงหน้าผ่านเอกสารมอบฉันทะ

5. หากผู้ถือหุ้นไม่ลงคะแนนใดๆ เลย จะถือว่า เห็นด้วย และหากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดที่ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ถือว่าที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติหรือเห็นด้วยตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริษัท

6. ผู้ถือหุ้นมีสิทธิลงคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นที่ตนถืออยู่

7. การนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ จะนำคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ไปหักออกจากจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นจำนวนเสียงที่เห็นด้วย

8. ประธานที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมเป็นผู้สอบถามมติจากที่ประชุมและแจ้งผลการลงมติให้ที่ประชุมทราบ

ทั้งนี้ การเข้าร่วมประชุมโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการถามคำถาม การตอบคำถามและการลงคะแนนเสียงได้มีการชี้แจงขั้นตอนรายละเอียดให้กับผู้ถือหุ้นทราบตามคู่มือการใช้งานระบบ E-AGM ซึ่งถูกส่งไปยังอีเมลล์ที่ผู้ถือหุ้นได้ส่งมาแจ้งไว้กับบริษัทแล้ว

หากผู้ถือหุ้นท่านใดประสบปัญหาทางด้านเทคนิค สามารถโทรติดต่อเจ้าหน้าที่ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ที่เบอร์ 02-079-1811

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทได้ทำการประกาศเชิญชวนให้ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม และ/หรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการศึกษาเลือกตั้งเป็นกรรมการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัทตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 15 มกราคม 2566 ที่ผ่านมา ซึ่งปรากฏว่า ไม่มีการเสนอเรื่องใดๆ จากท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท

เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญนายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการ ทำหน้าที่ประธานที่ประชุมเพื่อกล่าวเปิดประชุมต่อไป

ประธานได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและแจ้งต่อที่ประชุมว่า ขณะนี้ได้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทแล้ว ประธานจึงขอเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และประธานได้มอบหมายให้นายศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชีว เลขานุการที่ประชุมและทีมงานช่วยดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่อไป

#### **วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565**

เลขานุการที่ประชุมได้เสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 และบริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อความที่จะแก้ไขหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดขอให้แก้ไข เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมลงมติ

**มติ :** หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565 ว่าถูกต้อง โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	33	3,212,455,063	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	33	3,212,455,063	100

ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมอีก 1 ราย ถือหุ้นจำนวน 500,000 หุ้น ทำให้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมรวมเป็นจำนวน 33 ราย นับเป็นจำนวนหุ้นได้ 3,212,455,063 หุ้น

#### **วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาและรายงานประจำปี 2565**

เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญ ดร.ต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทให้ที่ประชุมพิจารณา

ดร.ต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ ในฐานะตัวแทนคณะกรรมการบริษัทได้นำเสนอผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา ทั้งหมด 11 โครงการ มูลค่ารวม 11,250 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 80 เป็นโครงการในกรุงเทพมหานคร มูลค่ารวม 9,000 ล้านบาท มีทั้งหมด 7 โครงการ อีกร้อยละ 20 เป็นโครงการในจังหวัดระยอง 4 โครงการ มูลค่ารวม 2,250 ล้านบาท

สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร ยังคงดำเนินการครอบคลุมทั้ง 3 segment ตั้งแต่ Affordable Moderate และ High-End โดยแบ่งกันที่ราคา Affordable ราคาตั้งแต่ 2-4 ล้านบาท Moderate ราคา 4-7 ล้านบาท และ High-End ราคาตั้งแต่ 7 ล้านบาทขึ้นไป โดยโครงการที่อยู่กลุ่ม High-End ได้แก่ โครงการเอสทารา พัฒนาการ 20 เป็นโครงการแนวราบในกรุงเทพมหานคร ซึ่งคาดว่าจะปิดโครงการได้ภายในปี 2566 และอีกจำนวน 3 โครงการ อยู่ในกลุ่ม Moderate ได้แก่ โครงการคิวนทารา ในพื้นที่สุขุมวิท 42

สุขุมวิท 52 และสุขุมวิท 39 ซึ่งโครงการที่สุขุมวิท 42 ปิดโครงการได้อย่างสวยงาม ในส่วนของโครงการสุขุมวิท 52 จะปิดโครงการในเร็ว ๆ นี้

ในปี 2566 บริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ เพื่อให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน ยังคงทำเลที่เข้าถึงง่าย เช่นเดิม แต่ปรับราคาและรูปแบบโครงการใหม่ ให้เข้าถึงได้ง่ายขึ้นจับต้องได้มากขึ้น เป็นโครงการควินทารา MHy'series ตั้งอยู่ที่ สุขุมวิท 39 ซึ่งเปิดเพิ่มเติม พื้นที่ห้วยขวาง รัชดา 12 และติดสถานีรถไฟฟ้าสายสีลม สถานีโพธิ์นิมิตร ส่วนโครงการในจังหวัดระยองก็เปิดตัวโครงการครอบคลุม 3 Segment เช่นกัน เริ่มต้นที่ High-End ได้แก่ โครงการแกรนด์เวลาน่า ตั้งอยู่ในพื้นที่สนามกอล์ฟ มูลค่าโครงการ 650 ล้านบาท และอีก 2 โครงการ ระดับ Moderate ได้แก่ โครงการเวลาน่า อะโมต้า และโครงการบรีช แอท อีสเทอร์นสตาร์ ฟอเรสต์ ตั้งอยู่บนถนนบูรพาพัฒนา มุ่งเข้าสู่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และสุดท้ายเป็นโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิด เป็น Affordable บ้านแฝด ได้แก่ โครงการ เสร้า พรี่มา บูรพาพัฒนา ทั้งนี้ ในส่วนของโครงการแกรนด์เวลาน่า และโครงการเวลาน่า อะโมต้า ปัจจุบันขายไปแล้วมากกว่าร้อยละ 50 ส่วนโครงการบรีช แอท อีสเทอร์นสตาร์ ฟอเรสต์ จำนวนคงเหลือไม่เกิน 10 หลัง คาดว่าจะปิดโครงการได้ในปี 2566 และได้เปิดโครงการใหม่ ในช่วงต้นปี 2566

สำหรับผลการดำเนินงานในรอบปี 2565 บริษัทมียอดขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 คิดเป็นประมาณ 2,000 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 คลี่คลายมากขึ้น ลูกค้าน่ากลับมาซื้อเพิ่มขึ้น และบริษัทได้เปิดโครงการใหม่แบบ Soft Launch เพื่อกลับมาเปิดตลาดคอนโดมิเนียมใหม่ สำหรับรายได้ในปี 2565 ก็เติบโตขึ้นเช่นกัน โดยในปี 2564 คอนโดมิเนียมที่ถึงรอบการโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โครงการควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52 ซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็ก แต่ในปี 2565 ที่ผ่านมามีโครงการที่ถึงรอบการโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โครงการควินทารา ภูม สุขุมวิท 39 ซึ่งเป็นโครงการที่มีมูลค่า 1,200 ล้านบาท ทำให้มีรายได้เติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 37 และกำไรเติบโตขึ้นเป็น 51 ล้านบาท

สำหรับทิศทางการดำเนินงานในปี 2566 ที่บริษัทให้ความสำคัญด้านโอกาส ได้แก่ การเปิดบริการของรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น สถานการณ์โควิด 19 เริ่มคลี่คลาย การท่องเที่ยวเริ่มกลับมา การส่งออกเริ่มมีการขยายดีขึ้น ส่งผลให้ลูกค้าต่างชาติและนักลงทุนเริ่มกลับมา ส่วนมาตรการของภาครัฐนั้นยังช่วยเหลือในเรื่องลดค่าโอนกรรมสิทธิ์ ลดค่าจดจำนอง และปรับมาตรการ LTV ด้านความท้าทายที่ยังต้องเผชิญอยู่ ได้แก่ ภาระหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ต้นทุนค่าก่อสร้าง และความไม่แน่นอนทางการเมืองที่อาจจะเกิดขึ้นภายหลังการเลือกตั้ง ซึ่งยังคงต้องจับตามองว่าจะทำให้เศรษฐกิจนิ่งขึ้นหรือไม่

กลยุทธ์ที่บริษัทจะดำเนินการในปี 2566 บริษัทขยายโครงการคอนโดมิเนียมในกลุ่ม Affordable เพิ่มขึ้น โดยยังคงอยู่ในทำเลที่เข้าถึงง่าย ภายใต้ชื่อของโครงการควินทารา MHy'series ในขณะที่โครงการแนวราบในจังหวัดระยอง มีการเปิดโครงการครอบคลุมในทุก segment อย่างต่อเนื่อง และปิดโครงการภายใน 3 ปี ถือว่าผลการดำเนินงานดีพอสมควร โดยในปี 2566 บริษัทจะหาที่ดินเพื่อทำโครงการแนวราบในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น และเพื่อพิจารณาพัฒนาที่ดินเปล่าที่บริษัทถืออยู่พร้อมกับบริหารกระแสเงินสดที่มี

โดยในปี 2566 บริษัทตั้งเป้าหมายยอดขายอยู่ที่ 3,100 ล้านบาท เติบโตขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 55 หรือคิดเป็น 1,100 ล้านบาท ซึ่งสัดส่วนของยอดขายจะเน้นไปทางคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ตามสภาพตลาดที่เปิดมากขึ้น สำหรับยอดรายได้คงระดับไว้ที่ 1,700 ล้านบาท และสัดส่วนรายได้คงเป็นของแนวราบเป็นหลัก สาเหตุที่ยังเติบโตไม่มากนักเนื่องจากช่วงโควิด 19 เมื่อพิจารณาความแน่นอนของสถานการณ์ บริษัทจึงเน้นเปิดโครงการแนวราบ เพื่อรักษารายได้ในระดับ 1,500 - 2,000 ล้านบาท แต่เมื่อตลาดเปิดมากขึ้นในปี 2567-2568 โครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทก่อสร้างจะแล้วเสร็จ และทำรายได้ให้บริษัทมากกว่า 2,000 ล้านบาท โดยในปี 2566 กรุงเทพมหานคร เปิดตัว คอนโดมิเนียมใหม่ 3 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ QUINTARA MHy'GEN RATCHADA-HUAI KHWANG ตั้งอยู่ระยะ 350 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีห้วยขวาง

2. โครงการ QUINTARA MHy'ZEN PHROM PHONG เนื่องจากโครงการคินทาราภูมิ สุขุมวิท 39 ได้รับผลตอบแทนค่อนข้างดี จึงได้เปิดโครงการใหม่ในซอยเดียวกัน แต่ขนาดห้องและราคาไม่เท่ากัน

3. โครงการ QUINTARA MHy'DEN PHO NIMIT ตั้งอยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าสายสีลม สถานีโพธิ์นิมิตร

ในส่วนจังหวัดระยอง เนื่องด้วยโครงการบริษัท แอท อีสเทอร์นสตาร์ ฟอเรสต์ เหลือขายไม่กี่หลัง บริษัทจึงได้เปิดโครงการใหม่ใกล้กับโครงการบริษัท แอท อีสเทอร์นสตาร์ ฟอเรสต์ ใช้ชื่อว่าโครงการบริษัท ชาเล่ เป็นบ้านสไตล์ English Cottage ลักษณะบ้านหน้ากว้าง เพดานสูง และอีกโครงการหนึ่ง คือโครงการเธร้า พรีเม่า บูรพาพัฒนา-สุขุมวิท เป็นบ้านแฝดในรูปแบบบ้านเดี่ยว นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่ารอพัฒนาโครงการ อย่างต่อเนื่องในอนาคต และเนื่องจากบริษัทพัฒนาโครงการเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ บริษัทจึงได้จัดสรร ที่ดินแปลงด้านหน้า เพื่อพัฒนาเป็นคลับเฮาส์ส่วนกลาง ให้ลูกบ้านได้ใช้พื้นที่ร่วมกันโดยไม่ต้องชำระ ค่าบำรุงรักษาในระยะยาว ซึ่งจะเปิดตัวส่วนของคลับเฮาส์ ในเดือนเมษายน 2566 และมีแผนที่จะก่อสร้าง เป็นฟอเรสต์มอลล์ ซึ่งในพื้นที่จะมี Convenience Store และบริการต่างๆ ไว้รองรับการใช้ชีวิตของลูกค้า โดยปัจจุบันเปิดตัวแล้วรวม 500 ยูนิต

นอกจากนี้ ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2564 เป็นต้นมา บริษัทได้รับการรับรองการเป็นสมาชิกของ แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น หรือที่เรียกว่า “CAC” โดยบริษัท ได้ยึดถือปฏิบัติตามนโยบายมาโดยตลอด และมีการติดตามประเมินผล รวมถึงมีมาตรการควบคุมความเสี่ยง ด้านทุจริตคอร์รัปชั่น และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่องในทุกปี

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดจะมีข้อสอบถามหรือมีเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ ผลการดำเนินงานที่ต้องการให้คณะกรรมการชี้แจงเพิ่มเติมหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม เพิ่มเติม เลขานุการที่ประชุมได้สรุปว่าที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปี 2565 ที่ผ่านมาและรายงานประจำปี 2565

### **วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565**

เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญนายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียด ให้ที่ประชุมพิจารณา

นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทได้ส่งงบการเงินให้แก่ ท่านผู้ถือหุ้นแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม และเพื่อให้ทราบภาพรวมทั้งหมดของงบการเงินรวมของปี 2565 เปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีรายละเอียดค่อนข้างมาก ดังนั้น จึงขอนำตัวเลขในงบการเงินบางรายการที่มีความสำคัญเสนอต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่ได้ทำให้สาระสำคัญเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ โดยจะอธิบายถึงการ เปลี่ยนแปลงและสาเหตุ สำหรับรายละเอียดต่างๆ ของงบการเงินท่านผู้ถือหุ้นสามารถที่จะดูได้จากงบการเงิน ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นแล้วพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม และหากท่านผู้ถือหุ้นท่านใดสงสัยประเด็นใดก็สามารถ สอบถามได้ และได้ขอสรุปตัวเลขงบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) ซึ่งรวมผลการดำเนินงานของ บริษัทย่อยด้วยดังนี้

- (1) เงินสดและเทียบเท่าเงินสด ปี 2565 มีจำนวน 302 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 เล็กน้อย
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและพัฒนาแล้ว ประกอบด้วย 2 รายการดังนี้

(2.1) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคต่างๆ และดอกเบี้ยจ่าย เป็นต้น ในปี 2565 มีจำนวน 4,101 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 243 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 ทั้งนี้ มีสาเหตุจากในปี 2565 มีการซื้อที่ดินเพิ่มจำนวน 1 แปลง มีค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันบริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการควินทารา ภูม สุขุมวิท 39 ทำให้ตัดต้นทุนส่วนนี้ออกไปได้บ้าง ด้วยเหตุดังกล่าว ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือจึงลดลง

(2.2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและลูกหนี้ตามสัญญาเช่า คือ รายได้จากค่าเช่าเป็นผลตอบแทน หรือถือไว้เพื่อการเพิ่มขึ้นของราคาสินทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดินให้เช่า เช่น ให้โลตัสเช่าที่บ้านฉาง บ้านและอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่บ้านฉาง และรวมถึงที่ดินที่ถือไว้เพื่อการเพิ่มของมูลค่าทรัพย์สินในปี 2565 มีจำนวน 1,476 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 530 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56 เป็นสาเหตุจากการปรับรายการบัญชี เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะที่ดิน โดยโอนจากรายการข้อ (3) ไปยังข้อ (2.2) ทำให้ที่ดินส่วนนี้เพิ่มขึ้น 530 ล้านบาท

(3) ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่จะพัฒนาในอนาคต ในปี 2565 มีจำนวน 1,387 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 536 บาท หรือลดลงร้อยละ 28

(4) ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ในปี 2565 จำนวน 54 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21 เกิดจากการจ่ายค่าคอมมิชชั่นสำหรับโครงการใหม่ที่เปิดขาย แต่ยังไม่ได้รับรายได้ โดยเมื่อมีการโอนเกิดขึ้น คือ การรับรู้รายได้ ก็จะตัดค่าคอมมิชชั่นการขาย ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าในงบดุล เป็นค่าใช้จ่ายคอมมิชชั่นการขายในงบกำไรขาดทุน

(5) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในปี 2565 จำนวน 421 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เกิดจากค่าเสื่อมราคาลดลง ขณะเดียวกัน สร้างสำนักงานขายเพิ่มขึ้น เพราะมีการเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการ

(6) สินทรัพย์รวม ในปี 2565 จำนวน 6,410 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 343 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เกิดจากปัจจัยข้อ (1) ถึง (5) เป็นหลัก

ด้านหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วย

(1) หนี้สินจะแบ่งหนี้สินออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย

(1.1) หนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย ปี 2565 มีจำนวน 513 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 รายการนี้ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินดาวน์ของลูกค้าที่ซื้อโครงการ

(1.2) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ปี 2565 มีจำนวน 962 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 433 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31 ประกอบด้วย

(1.2.1) เงินกู้ยืมระยะสั้น ในปี 2565 ไม่มีการกู้ยืม

(1.2.2) เงินกู้ยืมระยะยาว ปี 2565 จำนวน 962 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 433 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31 สาเหตุจากการคืนเงินกู้ แต่ในขณะเดียวกันก็มีการกู้ยืมทำโครงการเพิ่มด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทชำระคืนเงินกู้หมดแล้วสำหรับโครงการเอสทารา พัฒนาการ 20 และโครงการควินทารา อาเท่ สุขุมวิท 52

(2) หนี้สินรวม นำข้อ (1.1) และ (1.2) มารวมกัน ทำให้ในปี 2565 มีหนี้สินรวม 1,475 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 394 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21

(3) กำไรสะสม (ยังไม่ได้จัดสรร) ในปี 2565 จำนวน 71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 213 ตามกำไรที่เพิ่มขึ้น

(4) ส่วนของผู้ถือหุ้น ในปี 2565 จำนวน 4,935 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1

**สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม) ปี 2565 เปรียบเทียบกับปี 2564 ประกอบด้วย**

รายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ ในปี 2565 จำนวน 1,796 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 543 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43 สาเหตุหลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าประมาณ 1,700 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นของบริษัทในเครือ และอื่นๆ

ต้นทุนขาย/ค่าเช่าและบริการ ในปี 2565 จำนวน 1,281 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 364 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นด้วย

กำไรขั้นต้น ในปี 2565 จำนวน 515 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 179 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53

รายได้อื่น ในปี 2565 จำนวน 24 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67 เนื่องจากริบเงินชำระของลูกค้ำที่ไม่ปฏิบัติตามสัญญาลดลงจากปี 2564

โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ เป็นรายการรายได้ซึ่งเกิดจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ในปี 2565 จำนวน 6 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 จำนวน 11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ในปี 2565 จำนวน 458 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เนื่องจากมีการขายเพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายส่วนนี้จึงเพิ่มขึ้นด้วย เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมถึงค่าคอมมิสชั่น เมื่อมีการรับรู้รายได้ก็ต้องมีการบันทึกค่าใช้จ่ายค่าคอมมิสชั่นจากเดิมอยู่ในฝั่งของสินทรัพย์ก็โอนมาเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ในปี 2565 จำนวน 12 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64 เนื่องจากจำนวนเงินกู้ลดลง

ภาษีเงินได้นิติบุคคล ในปี 2565 จำนวน 24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 156

กำไรสุทธิ ในปี 2565 จำนวน 51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 168

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (งบการเงินรวม) ปี 2565 เปรียบเทียบกับปี 2564 ประกอบด้วย**

กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น) ในปี 2565 จำนวน 0.010 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 0.006 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 136

อัตรากำไรขั้นต้น(%) ในปี 2565 จำนวน ร้อยละ 29 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน ร้อยละ 2 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7

อัตรากำไรสุทธิ(%) ในปี 2565 จำนวนร้อยละ 3 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวนร้อยละ 2 หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 169

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน(ล้านบาท) ในปี 2565 จำนวน 75 ล้านบาท เท่ากับปี 2564

D/E Ratio (เท่า) ในปี 2565 จำนวน 0.98 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 0.01 เท่า หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น(บาท/หุ้น) ในปี 2565 จำนวน 0.98 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 0.01 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใด มีข้อสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

**มติ :** หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จของบริษัทประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังกล่าว โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียง เอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	32	3,211,955,063	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	1	500,000	-
รวม	33	3,211,955,063	100

#### วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรและการงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2565

เลขานุการที่ประชุมได้เรียนเชิญ นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียด ให้ที่ประชุมพิจารณา

กรรมการบริหารได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 51,099,945.- บาท และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 51,496,976.- บาท คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรเงินกำไรส่วนหนึ่งเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 2,600,000.- บาท และการงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นต้องรักษากระแสเงินสดไว้เพื่อการลงทุนโครงการใหม่ในอนาคต

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใด มีข้อสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

**มติ :** หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรส่วนหนึ่งเป็นทุนสำรอง ตามกฎหมาย และการงดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นต้องรักษากระแสเงินสดไว้เพื่อการลงทุนโครงการใหม่ในอนาคต ตามรายละเอียดที่คณะกรรมการบริษัทได้เสนอทุกประการ โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้



มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	32	3,211,955,063	99.98
ไม่เห็นด้วย	1	500,000	0.02
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	33	3,212,455,063	100

#### วาระที่ 5 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระ

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระนี้จะเป็นการพิจารณาให้เป็นไปตามกฎหมาย และตามข้อบังคับของบริษัทที่กำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามทุกปี โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่ง แต่มีสิทธิที่จะได้รับการเลือกตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทได้อีก ซึ่งในปีนี้มีกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระรวม 3 คนคือ

1. นายเจษฎา พรหมจาด
2. นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล และ
3. นายไพบุลย์ วงศ์จงใจหาญ

ทั้งนี้ บริษัทได้ทำการประกาศเชิญชวนให้ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัทเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัทตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 15 มกราคม 2566 ที่ผ่านมา ซึ่งปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงความเหมาะสมในด้านคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาดังนี้

(1) เลือกตั้งให้นายเจษฎา พรหมจาด ซึ่งเป็นกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

(2) เลือกตั้งให้นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล และนายไพบุลย์ วงศ์จงใจหาญ ซึ่งเป็นกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

ส่วนรายนามและประวัติ รวมทั้งข้อมูลการเป็นกรรมการและหรือการถือหุ้นในบริษัทอื่นที่มีหรืออาจมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นหรืออาจเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทของกรรมการแต่ละท่านที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการนั้น บริษัทได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว และขอแก้ไขข้อมูลประวัติของนายเจษฎา พรหมจาด ในหัวข้อตำแหน่งในปัจจุบันในกิจการอื่นสำหรับบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน แก้ไขจาก “บริษัท เอเอ็มอาร์ เอเชีย จำกัด” เป็น “บริษัท เอเอ็มอาร์ เอเชีย จำกัด (มหาชน)”

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงมติเลือกตั้งกรรมการของผู้ถือหุ้นเป็นการลงมติผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งผู้ถือหุ้นมีความเป็นอิสระอยู่แล้ว จึงขออนุญาตให้กรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อไม่ต้องออกจากระบบ

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

มติ : หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติ (1) เลือกตั้งให้นายเจษฎา พรหมจาด ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง และ (2) เลือกตั้งให้นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล และ นายไพบูลย์ วงศ์จิงใจหาญ ซึ่งเป็นกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

(1) นายเจษฎา พรหมจาด

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	32	3,211,955,063	99.98
ไม่เห็นด้วย	1	500,000	0.02
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	33	3,212,455,063	100

(2) นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	31	3,211,954,663	99.98
ไม่เห็นด้วย	1	500,000	0.02
งดออกเสียง	1	400	-
รวม	33	3,212,454,663	100

(3) นายไพบูลย์ วงศ์จิงใจหาญ

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	31	3,211,954,663	99.98
ไม่เห็นด้วย	1	500,000	0.02
งดออกเสียง	1	400	-
รวม	33	3,212,454,663	100

ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัทจึงมีจำนวน 11 คน ดังรายนามต่อไปนี้

1. นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายพงศ์พินิต เดชะคุปต์ รองประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการบริหาร
3. นางสุนันทา เตียสุวรรณ กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4. นางวรรณมา ธรรมศิริทรัพย์ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5. นายเจษฎา พรหมจาด กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบ
6. ดร.ต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ กรรมการผู้จัดการ
7. นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการและกรรมการบริหาร
8. นายณัฐวิทย์ บุณยะวัฒน์ กรรมการและกรรมการบริหาร

- |                |                 |                         |
|----------------|-----------------|-------------------------|
| 9. นายทินววรรณ | มหาราดล         | กรรมการและกรรมการบริหาร |
| 10. ดร.ชัชวิน  | เจริญรัชต์ภาคย์ | กรรมการ                 |
| 11. นายไพบูลย์ | วงศ์จงใจหาญ     | กรรมการ                 |

**วาระที่ 6 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการประจำปี 2566**

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า ตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามข้อบังคับของบริษัทกำหนดว่า การจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วย ซึ่งที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อปีที่ผ่านมาได้อนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 9,500,000 บาท และสำหรับเงินค่าตอบแทนในปี 2566 นี้ คณะกรรมการบริษัทเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัทในวงเงินไม่เกิน 9,500,000 บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่กรรมการแต่ละท่านตามความเหมาะสมต่อไป ซึ่งเท่ากับปี 2565 โดยมีรายละเอียดการจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการในปีที่ผ่านมา มา ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นแล้ว

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

**มติ :** หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนให้แก่คณะกรรมการของบริษัทประจำปี 2566 ภายในวงเงินไม่เกิน 9,500,000.- บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรเงินค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่กรรมการแต่ละท่านตามความเหมาะสมต่อไป โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากเกินกว่าสองในสามของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	32	3,211,955,063	99.98
ไม่เห็นด้วย	1	500,000	0.02
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	33	3,212,455,063	100

**วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2566 และกำหนดค่าตอบแทน**

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระนี้จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยผู้สอบบัญชีของบริษัทครบกำหนดต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระ แต่ก็สามารถที่จะได้รับการแต่งตั้งได้อีก ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งให้นางกิงกาญจน์ อัครวิงสถุญญ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือนายกิตติ เตชะเกษมบัณฑิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9151 หรือนางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 หรือนายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3972 ผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2566 และขอเสนอให้กำหนดเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีภายในวงเงินไม่เกิน 1,440,000.- บาท

เลขานุการที่ประชุมได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถามหรือไม่? เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสอบถาม เลขานุการที่ประชุมจึงเสนอขอให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ

มติ : หลังจากที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งให้นางกิงกาญจน์ อัครวิงสฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 หรือนายกิตติ เตชะเกษมบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9151 หรือนางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 หรือนายชยพล ศุภเศรษฐนนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3972 ผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2566 และกำหนดเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้สอบบัญชีภายในวงเงินไม่เกิน 1,440,000.- บาท โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

มติที่ลง	จำนวนราย	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	33	3,212,455,063	100
ไม่เห็นด้วย	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
รวม	33	3,212,455,063	100

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการได้หมดวาระและเรื่องที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีผู้ถือหุ้นท่านใดจะมีคำถามที่จะสอบถามหรือไม่?

นางสาวจรรยา ไพฑูรย์มงคล ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า คณะกรรมการบริษัทควรรับค่าตอบแทนหรือไม่ เพราะการบริหารงานที่ไม่มีการจ่ายเงินปันผลมาหลายปี กรรมการควรต้องรับผิดชอบเหมือนผู้ถือหุ้นด้วยหรือไม่

นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร ชี้แจงว่า การงดจ่ายเงินปันผลในปี 2565 ตามที่กรรมการผู้จัดการได้ชี้แจงแล้วว่า บริษัทมีแผนขึ้นโครงการใหม่ 3-4 โครงการ ต้องใช้เงินสดค่อนข้างมาก และบริษัทมีความกังวลว่าสถาบันการเงินจะไม่ปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าที่มาซื้อโครงการ เพราะการพิจารณาสินเชื่อมีความเข้มงวดมากขึ้น ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงพิจารณาให้เก็บเงินก้อนนี้ไว้ก่อนจะเป็นการดีกว่า อีกทั้งในปี 2564 บริษัทเคยพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นด้วย

นางสาวจรรยา ไพฑูรย์มงคล ผู้ถือหุ้น สอบถามว่า สืบเนื่องจากภาวะการงดจ่ายเงินปันผล ผู้ถือหุ้นสอบถามและให้ความเห็นว่า บริษัทพัฒนาสังหาริมทรัพย์หลายบริษัทมีกำไรค่อนข้างสูงในช่วงสถานการณ์โควิด 19 แต่บริษัทมีกำไรค่อนข้างน้อย การบริหารควรต้องดีกว่านี้ เมื่อใดจะมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นแบบ On-Site เนื่องจากการสอบถามผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ไม่ค่อยสะดวกนัก

นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร ชี้แจงว่า สาเหตุที่บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) กำไรน้อยเมื่อเทียบกับบริษัทอื่น คงต้องดูด้วยว่าเป็นในช่วงใด หากพิจารณาปี 2563 บริษัทก็มีกำไรอยู่ 190 กว่าล้านบาท ช่วงนั้นก็อยู่ในช่วงโควิด 19 แต่หากนำผลกำไรปี 2565 เทียบกับบริษัทอื่นก็น้อยกว่า สาเหตุคือ

1. ปี 2565 บริษัทมีการปรับฐานเงินเดือนพนักงานใหม่ และมีการให้เงินช่วยเหลือพนักงานเนื่องจากค่าครองชีพสูงขึ้นมาก
2. บริษัทพยายามหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนา จากที่คาดว่าจะราคาที่ดินจะลดลงแต่ก็ไม่เป็นเช่นนั้น
3. สถานการณ์ไม่เอื้ออำนวยต่อการขึ้นโครงการ แต่รายอื่นอาจจะกล้าเสี่ยงมากกว่า จึงได้รับผลในส่วนนั้น

และที่ผ่านมามีบริษัทให้ความสำคัญกับสภาพคล่องค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตาม บริษัทพร้อมจะพัฒนาและปรับปรุงในส่วนของการขายและระบบต่าง ๆ ให้ดีขึ้นด้วย

ดร.ต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์ กรรมการผู้จัดการ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ส่วนหนึ่งตามที่ นายจิตติวุฒิ สุขพรชัยกุล กรรมการบริหาร ได้กล่าวถึงปัจจัยกระแสเงินสดที่เข้ามา และบริษัทเก็บไว้เพื่อให้มีความปลอดภัย ในการดำเนินธุรกิจ อีกส่วนหนึ่งเพราะกำลังจะขึ้นโครงการใหม่ ทำให้ในปีที่ผ่านมา มีค่าการตลาดเกิดขึ้นบ้างในบางส่วน และจะมีรายได้เข้ามาในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ซึ่งใน 2-3 ปีข้างหน้าในแง่ของ ผลกำไรก็จะดีขึ้น และด้วยจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นจะทำให้ค่าบริหารโครงการคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยลงด้วย ฉะนั้น เชื่อว่าในปีนี้และปีหน้าสถานการณ์ต่าง ๆ จะดีขึ้น


นางสาวชลธิชา พรรณสมัย เลขานุการบริษัท ชี้แจงว่า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ โรคโควิด 19 ยังน่าเป็นห่วงอยู่ จึงจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ แต่หากสถานการณ์คลี่คลาย บริษัทจะกลับมาจัดประชุมแบบ On-Site ต่อไป


หลังจากไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามแล้ว เลขานุการที่ประชุมจึงเรียนเชิญประธานที่ประชุมกล่าวปิดการประชุม

นายอานันท์ ปันยารชุน ประธานกรรมการ ได้กล่าวในที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้ตามที่ ท่านกรรมการได้อธิบายไปแล้ว ประการแรก เนื่องด้วยสถานการณ์โรคโควิด 19 ซึ่งทางรัฐบาลได้มีการแจ้งเตือนว่า หลังจากเทศกาลสงกรานต์จะมีจำนวนผู้ติดเชื้อจากโรคโควิด 19 เพิ่มขึ้น ดังนั้น เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าว และเพื่อความปลอดภัยทางด้านสุขภาพและชีวิตของทุกท่าน การประชุมร่วมกันในสถานที่ที่มีคนจำนวนมากนั้น อาจจะเป็นความเสี่ยงอย่างมาก ประการที่สอง ตามที่มีผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งถามว่า ผลดำเนินงานปี 2565 มีผลเป็นขาดทุนควรลดการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการหรือไม่ จึงขอเรียนว่า ไม่ว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะมีผลกำไรหรือขาดทุน คณะกรรมการและพนักงานของบริษัทก็ต้องพยายามทำงานกันอย่างเต็มที่ ส่วนผลกำไรหรือขาดทุนนั้น ส่วนหนึ่งก็เกิดจากการทำงานที่มีผลดี ซึ่งอาจจะประกอบด้วยเหตุผลหลายประการ ได้แก่ (1) ประสิทธิภาพของการทำงาน (2) กาลเวลาเอื้ออำนวย หรือเหตุการณ์สิ่งแวดล้อมเอื้ออำนวย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของราคาขายดีขึ้น หรือราคาวัสดุที่ต้องใช้มีราคาต่ำลง แต่ไม่ว่าผลดำเนินงานจะมีกำไรหรือขาดทุน คณะกรรมการและพนักงานของบริษัททราบดีว่ามีส่วนในการรับผิดชอบ แต่เรื่องค่าตอบแทน ไม่ได้มาจากผลการดำเนินงานมีกำไรหรือขาดทุน แต่คือผลตอบแทนของการทำงานมาทั้งปี ซึ่งเป็นหลักทั่วไป ของทุกบริษัท และที่ผ่านมาเมื่อประสบปัญหาในช่วงสถานการณ์โรคโควิด 19 คณะกรรมการได้เคยมีการปรับลด ค่าตอบแทนของกรรมการเพื่อแสดงว่ามีส่วนต้องรับผิดชอบ อีกทั้ง บริษัทไม่ได้มีการปรับเพิ่มค่าตอบแทน กรรมการมาเป็นระยะเวลาหลายปีแล้ว ประการที่สาม ด้วยภาวะเศรษฐกิจของเมืองไทยเสื่อมโทรมมาเป็นเวลา หลายปี ส่วนหนึ่งอาจจะเป็นเรื่องนโยบายของรัฐบาล หรือนโยบายของภาคเอกชน อีกเหตุผลหนึ่งก็สืบเนื่องจาก ภาวะการถดถอยของเศรษฐกิจโลก (Recession) ซึ่งปัจจุบันเศรษฐกิจทั่วโลกก็ไม่ได้ดีนักและในปีหน้าก็ยังคง ไม่ดีขึ้นเท่าใด ตามที่กรรมการผู้จัดการได้รายงานไปแล้วว่า บริษัทมีโอกาสทำได้ดีกว่าปีนี้มีมาก และผมก็เชื่อมั่น ในความสามารถของคณะกรรมการและพนักงานของบริษัทว่าจะสามารถประคับประคองบริษัทให้มีผลกำไร ในปีหน้า

โอกาสสุดท้ายนี้ ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านทั้งที่เข้าร่วมประชุมและไม่ได้เข้าร่วมประชุม ที่ยังคงให้ความสนใจติดตามข่าวคราวในเรื่องธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้ข้อเสนอแนะ และตั้งคำถาม โดยเป็นคำถามที่คณะกรรมการต้องตอบด้วยความจริงใจ ปัจจุบัน ผมอายุ 91 ปี แล้ว หวังว่าในอนาคต คณะกรรมการบริษัทจะมีคนรุ่นใหม่เข้ามาสู่วงการนี้อีกบ้าง และคนรุ่นเก่าที่ยังทำอยู่ก็ยังคงมีความสามารถ ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป และผมก็มีความมั่นใจในความสามารถของฝ่ายจัดการ

ประธานในนามของคณะกรรมการบริษัทได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมและสนับสนุน  
กิจการของบริษัทมาด้วยดีโดยตลอด และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.30 น.

ลงชื่อ  ประธานที่ประชุม  
(นายอนันต์ ปันยารชุน)

ลงชื่อ  ผู้บันทึกการประชุม  
(นางสาวชลธิชา พรรณสมัย)