

สำเนารายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567

บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 13.40 น. โดยจัดการประชุมและถ่ายทอดสด ณ ห้องประชุมสาทร 1 - 2 ชั้น 4 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นการประชุมในรูปแบบ HYBRID MEETING (PHYSICAL และ E- AGM) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นได้ทราบล่วงหน้าถึงรูปแบบการประชุม รวมถึงคู่มือและวิธีการดำเนินการในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ วิธีการมอบฉันทะ ดิงค์เพื่อใช้ในการลงคะแนน เข้าร่วมประชุม พร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว ในการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ให้บริษัท อินเวนเทค ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุมที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เป็นผู้ดำเนินการถ่ายทอดสด ระบบการลงคะแนนเข้าประชุมและการตรวจนับคะแนนเสียง

มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมรวม 958 ราย แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง 211 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 160,002,208 หุ้น และผู้รับมอบฉันทะ 747 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 4,811,219,572 หุ้น รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 4,971,221,780 หุ้น ซึ่งเกินกว่าหนึ่งในสามของหุ้นทั้งหมดจำนวน 11,949,713,176 หุ้น (คิดเป็น 41.60 %) ครบเป็นองค์ประชุม โดยในการประชุมครั้งนี้ มี นายนพร สุทธจิตต์เจริญ ประธานกรรมการ เป็นประธานที่ประชุม และนายนันท์วัฒน์ พิพัฒวงศ์เกษม กรรมการ และรองกรรมการผู้จัดการ เป็นเลขานุการที่ประชุม

เลขานุการที่ประชุมได้กล่าวแนะนำกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ณ ห้องประชุมนี้ครบจำนวนกรรมการทั้ง 9 ท่าน (ครบ 100 %) ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. นายนพร สุทธจิตต์เจริญ | ประธานกรรมการ , ประธานที่ประชุม |
| 2. นางชฎานุช มีเพียร | กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายพิภพ วีระพงษ์ | กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, และกรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายบัณฑิต พิทักษ์สิทธิ์ | กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน ,กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน |
| 5. นายวิทย์ ต้นติวรงค์ | กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ (สายสนับสนุน) , กรรมการบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 6. นายวัชริน กสิณฤกษ์ | กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการโครงการบ้านจัดสรร), และกรรมการบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน |
| 7. นายโชคชัย วลิตวรางค์กูร | กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการโครงการอาคารชุด) |
| 8. นายอาชวิณ อัสวโกคิน | กรรมการ, รองกรรมการผู้จัดการ , ผู้บริหารสูงสุดด้านการเงิน และกรรมการบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืน |
| 9. นายนันท์วัฒน์ พิพัฒวงศ์เกษม | กรรมการ, รองกรรมการผู้จัดการ, เลขานุการบริษัท กรรมการบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืน |

และบริษัทฯ ได้เชิญผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อี.วาย. จำกัด คือ นางสาวรสพร เดชอาคม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมทั้งได้เชิญที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท สำนักงานกฎหมาย ทีแอนด์เอฟ จำกัด คือนายจรุสหล้า ภูมิวัฒน์ เข้าร่วมสังเกตการณ์ในประชุมครั้งนี้ เพื่อทำหน้าที่ดูแลให้การประชุมครั้งนี้เป็นไปอย่างโปร่งใสถูกต้องตามกฎหมาย และข้อบังคับบริษัท และเป็นคนกลางในการตรวจนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ รวมถึง นายธีระ เบญจศิริรักษ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ได้เข้าร่วมประชุมโดยได้นั่งรับชมรับฟัง และตอบคำถามในการประชุมครั้งนี้ด้วย

ก่อนเริ่มการประชุม บริษัทฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีปฏิบัติในการมอบฉันทะ การลงคะแนน การนับคะแนน และการลงมติในแต่ละวาระการประชุม ดังนี้

การมอบฉันทะ

บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 แบบตามที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ กำหนด กล่าวคือ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. และผู้ถือหุ้นยังสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวจาก www.lh.co.th ได้ด้วย

แบบ ก. เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะทั่วไปซึ่งเป็นแบบที่ง่ายไม่ซับซ้อน

แบบ ข. เป็นแบบหนังสือมอบฉันทะที่กำหนดรายการต่างๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนตายตัว

แบบ ค. เป็นแบบที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทย เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

มติของที่ประชุม

1. ก่อนลงคะแนนในแต่ละวาระที่ประชุมจะได้รับแจ้งจำนวนคะแนนเสียงที่จะต้องใช้เป็นมติที่ประชุมในแต่ละวาระ
2. หากคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงต่างหากเป็นเสียงชี้ขาด
3. ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดโดยเฉพาะ ห้ามมิให้ออกเสียงในเรื่องนั้น และประธานที่ประชุมอาจจะเชิญให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะนั้นออกนอกที่ประชุมชั่วคราวก็ได้ เว้นแต่เป็นการออกเสียงลงคะแนนเพื่อเลือกตั้งกรรมการ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในการเสนอวาระการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น และเสนอชื่อบุคคลที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเหมาะสม และมีความรู้ความสามารถเหมาะสมเพื่อรับเลือกตั้งเป็นกรรมการ บริษัทฯ รวมทั้งได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ตั้งคำถามตามวาระต่างๆ เป็นการล่วงหน้าก่อนการประชุม ซึ่งในปีที่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติม หรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับเลือกตั้งเป็นกรรมการแต่อย่างใด รวมทั้งไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดได้ตั้งคำถามเข้ามาเช่นกัน

ในการประชุมในครั้งนี้ บริษัทฯ มีการดำเนินการ เก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมไปถึงภาพนิ่ง เสียง และภาพเคลื่อนไหวของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน เพื่อการบันทึกการจัดทำรายงานการประชุม รวมถึงการบริหารจัดการการประชุม

หลักเกณฑ์การประชุม

ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ และที่ได้รับมอบฉันทะ โดยถือว่า 1 หุ้นเท่ากับ 1 เสียง

ผู้ถือหุ้น 1 ท่าน มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เห็นด้วย, ไม่เห็นด้วย, หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้น เว้นแต่ ผู้ถือหุ้นที่เป็น Custodian ที่สามารถแบ่งแยกการออกเสียงลงคะแนนได้

สำหรับวาระที่ 5 เกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ จะใช้วิธีการเลือกตั้งเป็นรายบุคคล เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

กติกา วิธีการลงคะแนน การนับคะแนน และวิธีการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น

การประชุมจะพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยจะนำเสนอข้อมูลในแต่ละวาระ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามก่อนการลงมติ และจะแจ้งผลคะแนนต่อที่ประชุม เมื่อมีการนับคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ เสร็จสิ้นตามลำดับ

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ณ สถานที่ประชุมได้ทราบถึง กติกาและวิธีการในการสอบถาม หรือแสดงความคิดเห็น การตอบคำถามของแต่ละวาระ รวมไปถึงการลงคะแนน การนับคะแนน การประกาศผลคะแนน และการเผยแพร่รายงานการประชุม

สำหรับผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) บริษัทฯ ได้ฉาย VDO อธิบายวิธีการและขั้นตอน โดยละเอียด เกี่ยวกับการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ทั้งรูปแบบของการสอบถามผ่านภาพ และเสียง (VDO Conference) และการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นผ่านทางโทรศัพท์ข้อความ รวมไปถึงวิธีการ ในการออกเสียงลงคะแนน การยกเลิกการลงคะแนน การสลับบัญชีผู้ใช้งาน (กรณีของผู้รับมอบฉันทะที่ได้รับมอบฉันทะ จากผู้ถือหุ้นหลายราย) การออกจากการประชุมและการกลับเข้าร่วมประชุมระหว่างวาระ และรายละเอียดและช่องทาง ในการติดต่อกรณีที่มีปัญหาหรือข้อขัดข้องระหว่างการประชุม

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าจำนวนผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะและจำนวนคะแนนเสียง ในแต่ละวาระอาจจะไม่เท่ากัน เนื่องจากอาจมีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะบางรายออกจากห้องประชุมหรือเข้ามาเพิ่มเติม โดยบริษัทจะใช้เวลาในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระเป็นเวลา 1 นาที และวาระการเลือกตั้งกรรมการท่านละ 1 นาที เมื่อมีการปิดการส่งผลการลงคะแนนในแต่ละวาระแล้ว จะประกาศผลของวาระนั้นให้ที่ประชุมทราบต่อไป

จากนั้น เลขานุการที่ประชุมได้เชิญประธานที่ประชุมดำเนินการเปิดประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ประธานที่ประชุมได้กล่าวเปิดประชุมและดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

ประธานที่ประชุมได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า ตามที่ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้บริษัทมหาชนจำกัด จัดทำรายงานการประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นและจัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในคราวต่อไปนั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดทำและจัดส่งให้หน่วยงานดังกล่าวภายใน เวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว พร้อมทั้งได้เผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัท (www.lh.co.th) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมถึงได้แนบรายงานการประชุมดังกล่าวพร้อมหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น ประธานที่ประชุมจึงได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งวาระนี้ต้องได้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยให้เวลาในการลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว ลงมติรับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (ด้วยคะแนนเสียง เห็นด้วย 5,439,513,115 เสียง ไม่เห็นด้วย - ไม่มี งดออกเสียง 749,930 เสียง บัตรเสีย - ไม่มี)

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้คุณวัชริน กสิณฤกษ์ กรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการโครงการบ้านจัดสรร) นายโชคชัย วลิตวรางค์กูร กรรมการผู้จัดการ (สายปฏิบัติการโครงการอาคารชุด) นายวิทย์ ต้นดิตรวงศ์ กรรมการผู้จัดการ (สายสนับสนุน) และนายอาชวิณ อัครโกติน รองกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารสูงสุดด้านการเงิน เป็นผู้ชี้แจงในวาระนี้

นายวัชริน กสิณฤกษ์ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา พอดีจะสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	ปี 2566	ปี 2565	% เปลี่ยนแปลง
รายได้รวมทั้งหมด	30,170	36,732	-17.9%
1. รายได้จากการขาย	18,966	30,752	-38.3%
สัดส่วนรายได้จากการขาย	63%	84%	
2. รายได้ค่าเช่าและบริการ	7,779	4,845	60.6%
สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการ	26%	13%	
กำไรจากธุรกิจหลัก (Profit from core operation)*	1,868	5,779	-67.7%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์*	2,501	-	N/A
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม*	3,300	2,911	13.4%
กำไรสุทธิ	7,482	8,313	-10.0%

*กำไรก่อนหักภาษีเงินได้

2. ผลการดำเนินงานด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียด	ปี 2566	ปี 2565	% เปลี่ยนแปลง		
จำนวนโครงการที่มียอดโอน	83	87			
จำนวนบ้านที่โอน (หน่วย)	2,151	3,966	-45.8%		
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	17	15			
มูลค่าโครงการที่เปิดใหม่ (ล้านบาท)	43,460	32,460	33.9%		
สัดส่วนรายได้จากการขายแยกตามประเภทสินค้า:	2566 (MB)	2565 (MB)			
บ้านเดี่ยว	16,703	23,675	88%	77%	11%
ทาวน์เฮ้าส์	1,225	2,970	6%	10%	-4%
คอนโดมิเนียม	1,038	4,106	6%	13%	-7%

นายโชคชัย วลิตวรางค์กูร ได้ชี้แจงว่า สำหรับข้อมูลจำนวนบ้านจดทะเบียนเปรียบเทียบกับจำนวนบ้านที่บริษัทฯ ส่งมอบให้แก่ลูกค้า รวมถึงเงินลงทุนที่บริษัทฯ ใช้จ่ายที่ดินในรอบปีที่ผ่านมา สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

3. บ้านจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเทียบกับบ้านที่บริษัทส่งมอบให้แก่ลูกค้า

รายละเอียด	ปี 2566	ปี 2565	% เปลี่ยนแปลง
บ้านจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร รวมทั้งหมด	66,466	73,282	-9.3%
บ้านจดทะเบียนเพิ่มที่จัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว	17,010	11,809	44.0%
ประเภทบ้านแฝด	6,988	3,497	99.8%
จำนวนหลังบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่บริษัทส่งมอบให้แก่ลูกค้า	1,365	1,950	-30.0%
บ้านจดทะเบียนเพิ่มที่จัดสรร ประเภททาวน์เฮ้าส์	11,458	12,082	-5.2%
จำนวนหลังทาวน์เฮ้าส์ที่บริษัทส่งมอบให้แก่ลูกค้า	350	831	-57.9%
บ้านจดทะเบียนเพิ่มที่จัดสรร ประเภทคอนโดมิเนียม	31,010	45,894	-32.4%
จำนวนห้องคอนโดมิเนียมที่บริษัทส่งมอบให้แก่ลูกค้า	137	827	-83.4%

หมายเหตุ: ข้อมูลปี 2565 ปรับปรุงใหม่ ณ เดือนมีนาคม 2567

4. การซื้อที่ดิน

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาซื้อที่ดิน ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล รวมทั้งต่างจังหวัด เพื่อทำโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 13 แปลง เป็นมูลค่าที่ดินประมาณ 6,100 ล้านบาท

นายวิทย์ ตันติวงศา ได้ชี้แจงให้ทราบว่า สำหรับผลการดำเนินงานในด้านอื่นๆ ของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา มีสาระสำคัญดังนี้

5. ผลการดำเนินงานด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

หน่วย : ล้านบาท

รายละเอียด	จำนวนโครงการ		ปี 2566	ปี 2565	% เปลี่ยนแปลง
	2566	2565			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			7,779	4,845	60.6%
1. รายได้จากกิจการโรงแรม	8	7	5,223	3,136	66.6%
2. รายได้ค่าเช่า	5	5	2,222	1,439	54.5%
3. รายได้ค่าบริการจัดการโครงการ			334	271	23.2%
สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการแยกตามประเภทรายได้:					
รายได้จากกิจการโรงแรม			67%	65%	2%
รายได้ค่าเช่า			29%	30%	-1%
รายได้ค่าบริการจัดการโครงการ			4%	6%	-1%
สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการแยกตามประเทศ:	2566 (MB)	2565 (MB)			
ประเทศไทย	6,758	3,818	87%	79%	8%
ประเทศสหรัฐอเมริกา	1,021	1,027	13%	21%	-8%

6. การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

- ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ ได้เปิดโรงแรมใหม่ 1 แห่ง คือ Grande Centre Point Surawong มูลค่าเงินลงทุน 2,300 ล้านบาท และ
- บริษัทฯ ได้ขายโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ Grande Centre Point Pattaya และ Grande Centre Point Space Pattaya ให้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL) เป็นมูลค่า 9,400 ล้านบาท มีกำไรก่อนภาษีประมาณ 5,000 ล้านบาท โดยในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรก่อนภาษีประมาณ 2,500 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจะมีการทยอยรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในปี 2567-2575
- ในปัจจุบันบริษัทฯ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในประเทศไทยอีกจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ Grande Centre Point Lumpini, Grande Centre Point Ratchadamri 2 และ Grande Centre Point Pattaya 3 ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในช่วงปี 2568, 2569 และ 2570

7. การลงทุนในบริษัทร่วม

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL) มูลค่ารวม 1,952 ล้านบาท ส่งผลให้สัดส่วนการลงทุนในกองทรัสต์เพิ่มขึ้นจากเดิม 14.73 % เป็น 26.17 % ส่งผลให้การลงทุนใน LHHOTEL เปลี่ยนสถานะเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนั้น เงินลงทุนในบริษัทร่วมของบริษัทฯ ในปี 2566 จึงมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นที่ถือ	PAR (บาท)	% การถือหุ้น	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาตลาด ต่อหุ้น 22/04/67	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)
Listed							
QH	10,714	2,675,945,601	1	24.98%	7,951	2.22	5,941
HMPRO	13,151	3,975,878,432	1	30.23%	8,346	10.30	40,952
Q-CON	400	84,627,680	1	21.16%	560	15.60	1,320
LHFG	21,184	4,634,761,967	1	21.88%	7,877	1.01	4,681
LHHOTEL	10,489	274,473,536	10	26.17%	2,038	11.40	3,129
รวมบริษัท Listed					26,772		56,022
Non-Listed							
LHPF-II	1,486	74,278,549	10	49.99%	311		
รวมบริษัท Non-Listed					311		
รวม					27,083		

8. การออกจำหน่ายหุ้นกู้

เดือน	ครั้งที่	ชุดที่	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	อายุ (ปี)
พฤษภาคม	1/2566	ชุดที่ 1	2,800	ส่วนลด 2.72%	2.4
		ชุดที่ 2	5,200	คงที่ 2.92%	3.0
ตุลาคม	2/2566	ชุดที่ 1	1,300	คงที่ 3.51%	2.5
		ชุดที่ 2	5,800	คงที่ 3.63%	3.0
	3/2566	-	900	ส่วนลด 3.34%	2.0
รวม			16,000	3.21%	

9. การดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

นายอาชวิณ อัครโกศล ได้ชี้แจงว่า สำหรับผลการดำเนินงานในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา มีสาระสำคัญดังนี้

บริษัทฯ ได้ประกาศใช้นโยบายการพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืนทั้งหมด 14 ฉบับ ครอบคลุมมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ เพื่อให้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีผลการดำเนินงานในปี 2566 ดังนี้

ด้านสิ่งแวดล้อม

- บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อลดการปล่อยก๊าซ เช่น การใช้อุปกรณ์ประหยัดพลังงานทั้งในสำนักงานและโครงการ การติดตั้งระบบ Solar Cell บนทุกสโตนของโครงการที่เปิดตัวในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปีที่ผ่านมา รวมถึงการเปลี่ยนมาใช้รถยนต์และมอเตอร์ไซค์ไฟฟ้าให้มากขึ้น ส่งผลให้ในปี 2566 บริษัทฯ สามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลงได้ 5% เมื่อเทียบกับปี 2565
- บริษัทฯ ได้รับการรับรองตามมาตรฐานระดับสากล ISO-14064-1 ซึ่งเป็นการรับรองว่าการทวนสอบและรายงานผลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานสากล และขณะนี้ยังอยู่ระหว่างการยื่นขอรับรองมาตรฐานขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจกซึ่งเป็นหน่วยงานภายใต้การกำกับดูแลของภาครัฐ

ด้านสังคม

- ทุกปี บริษัทฯ ได้ดำเนินการด้านต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน เช่น การควบคุมความปลอดภัยในการทำงานให้เป็นไปตามมาตรฐาน การจัดให้มีการตรวจสอบสุขภาพ การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งในปีที่ผ่านมาไม่พบข้อร้องเรียนใด ๆ และไม่พบเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- ในด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม บริษัทฯ ได้จัดทำโครงการ #THINK แบ่งปัน ซึ่งจัดทำกระเป๋าผ้าอเนกประสงค์จำหน่ายแก่ลูกค้าและพนักงาน และนำรายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่าย มอบให้แก่ศิริราชมูลนิธิ กองทุนเพื่อผู้ป่วยยากไร้ ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการนี้มาอย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 3 ปีแล้ว นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ให้การสนับสนุนการซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์ โดยได้บริจาคเงินให้คลินิกการแพทย์แผนจีนหัวเฉียว เพื่อสนับสนุนการซื้อเตียงไฟฟ้าให้กับผู้ป่วย
- บริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรอบรมพนักงานใหม่ หลักสูตรการพัฒนาตามสายงาน โครงการเสริมความรู้ ทักษะพิเศษ และการสอนงานพร้อมปฏิบัติจริง เพื่อพัฒนาพนักงานซึ่งเป็นทรัพยากรที่สำคัญของบริษัทฯ ให้สามารถมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนองค์กร และพัฒนาสังคมได้ดียิ่งขึ้น

บรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

- ในปี 2566 บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนารมณ์ เป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย และอยู่ระหว่างการดำเนินการจัดให้มีนโยบายและมาตรการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้การรับรอง
- ในส่วนของนวัตกรรม บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับ บมจ. เดลต้า อีเลคโทรนิคส์ ในการพัฒนาระบบควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร ซึ่งมีชื่อว่า AirPlus Square เพื่อใช้ในการถ่ายเทอากาศ และเติมอากาศใหม่ซึ่งผ่านการกรองฝุ่น PM 2.5 มาแล้ว โดยคาดว่าจะสามารถติดตั้งในทุก segment ของโครงการเปิดใหม่ของบริษัทฯ ได้ภายใน 2 ปี ด้วยความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาองค์กรสู่ความยั่งยืน ส่งผลให้บริษัทได้รับคัดเลือกและได้รับรางวัลในด้านต่าง ๆ ทั้งในระดับสากลและระดับประเทศ อาทิ
- ได้รับคัดเลือกให้อยู่ใน FTSE4GOOD Emerging Markets Index และ FTSE4GOOD ASEAN 5 Index ซึ่งเป็นดัชนีด้านความยั่งยืนที่ประเมินศักยภาพในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล โดย FTSE Russell ประเทศอังกฤษ
- ได้รับการจัดอันดับ MSCI ESG Ratings ระดับ Triple B ในกลุ่มธุรกิจ Real Estate Development & Diversified Activities จากการประเมินของ MSCI ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ประจำปี 2566 อยู่ที่ระดับ A โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 100 บริษัทจดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นทางด้าน ESG โดย สถาบันไทยพัฒนา และการกำกับดูแลกิจการระดับ 5 ดาว โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รวมถึงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น อยู่ในระดับสูงสุด โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (TIA)

ประธานที่ประชุมได้ชี้แจงให้ทราบว่าในวาระนี้เป็นเพียงการชี้แจงให้ที่ประชุมรับทราบเท่านั้น จึงไม่มีการลงมติและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทั้งที่เข้าร่วมประชุม ณ ห้องประชุมและผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์สอบถามเกี่ยวกับวาระนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของประเด็นที่สอบถามได้ดังนี้

คุณสุวรรณี อัสสานุรักษ์ ได้สอบถามใน 2 ประเด็น ดังนี้

- (1) ขอให้ที่ประชุมชี้แจงข้อมูลตามที่ปรากฏในตารางในสไลด์ ข้อ 3. (เกี่ยวกับบ้านจดทะเบียน) เพิ่มเติม
ประเด็นที่ประชุมมอบหมายให้คุณโชคชัย วลิตวรางศูร์ ชี้แจงในเรื่องนี้

คุณโชคชัย ได้ชี้แจงว่า ตารางใน ข้อ 3. เป็นการแสดงให้เห็นจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ส่งมอบให้แก่ลูกค้า โดยเปรียบเทียบกับจำนวนอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนของตลาดในแต่ละประเภท เพื่อแสดงให้เห็นว่ามีการเปลี่ยนแปลง
เช่นไร (เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า)

<3. บ้านจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมาณเทียบกับบ้านที่บริษัทส่งมอบให้แก่ลูกค้า>

รายละเอียด	ปี 2566	ปี 2565	% เปลี่ยนแปลง
บ้านจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร รวมทั้งหมด	66,466	73,282	-9.3%
บ้านจดทะเบียนเพิ่มที่จัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว	17,010	11,809	44.0%
ประเภทบ้านแฝด	6,988	3,497	99.8%
จำนวนหลังบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่บริษัทส่งมอบให้แก่ลูกค้า	1,365	1,950	-30.0%
บ้านจดทะเบียนเพิ่มที่จัดสรร ประเภททาวน์เฮ้าส์	11,458	12,082	-5.2%
จำนวนหลังทาวน์เฮ้าส์ที่บริษัทส่งมอบให้แก่ลูกค้า	350	831	-57.9%
บ้านจดทะเบียนเพิ่มที่จัดสรร ประเภทคอนโดมิเนียม	31,010	45,894	-32.4%
จำนวนห้องคอนโดมิเนียมที่บริษัทส่งมอบให้แก่ลูกค้า	137	827	-83.4%

(2) จากการชี้แจงของบริษัทฯ ว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันดับ 1 มาจากการขายบ้านเดี่ยว อันดับ 2 มาจากการขายบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ และอันดับ 3 มาจากการขายคอนโดมิเนียม ผลกำไรของบริษัทฯ มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ประเภทดังกล่าวหรือไม่ ในส่วนของหุ้นกู้ที่บริษัทออกใหม่นั้น บริษัทฯ มุ่งเน้นขายให้เฉพาะสถาบันการเงินเท่านั้นใช่หรือไม่ และเป็นการออกมาเพื่อชำระหนี้ของหุ้นกู้เดิมทั้งหมดอายุใช่หรือไม่

นายนพร ได้ชี้แจงให้ทราบว่า สัดส่วนกำไรส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับดังกล่าว ในส่วนของคอนโดมิเนียมนั้น การรับรู้รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมจะต้องใช้เวลามากกว่าบ้านในแนวราบ เนื่องจากแนวราบเป็นแบบสร้างเสร็จก่อนขาย ดังนั้นสัดส่วนของรายได้จึงมาจากการขายบ้านแนวราบมากกว่า อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการ วันเวลา ณ เจ้าพระยา เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จก็จะเริ่มโอน คาดว่าน่าจะเริ่มโอนปลายปี 2569

เกี่ยวกับการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ เป็นการออกหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้ของหุ้นกู้เดิมทั้งหมดอายุ โดยเสนอขายให้แก่สถาบันการเงินเท่านั้น

คุณนุชนาถ ยังชนะ ได้สอบถามใน 2 ประเด็น ดังนี้

- (1) ในปี 2567 นี้ บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการประเภทใดเป็นหลัก

นายนพร ได้ชี้แจงว่า สำหรับปี 2567 นี้ บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการบ้านแนวราบ ประมาณ 85% และคอนโดมิเนียมประมาณ 15% เนื่องจากในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ตลาดคอนโดมิเนียมมีการแข่งขันกันสูงมาก บริษัทฯ จึงชะลอการเปิดโครงการใหม่ๆ ลง เหลือประมาณ 6 - 7%

- (2) บริษัทฯ มีแผนที่จะนำธุรกิจโรงแรมมาเข้ากอง REIT เพิ่มเติมหรือไม่

นายนพร ได้ชี้แจงว่า การนำโรงแรมและศูนย์การค้าเข้ากอง REIT เป็นส่วนหนึ่งของแผนงานของบริษัทฯ เนื่องจากจะช่วยให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติมในรูปรายได้และกำไรในแต่ละปี และมี Capital Gain ซึ่งถือว่าเป็นการรักษาระดับสถานะการเงินของบริษัทฯ ด้วย ดังนั้นเมื่อบริษัทฯ สร้างโรงแรมและศูนย์การค้าเติบโต มีกำไรแล้วก็จะนำมาขายเข้ากอง REIT และนำเงินที่ได้จากการขายไปลงทุนต่อไป

คุณณฤตล นิชยมคำ และ คุณพงษ์เทพ ลดาเสถียร สอบถามในประเด็นเดียวกัน เกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้ผลประกอบการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลง

นายณพร ได้ชี้แจงว่า การที่ผลประกอบการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลง มีสาเหตุหลักมาจาก 3 ปัจจัย กล่าวคือ

- ยอดโอนคอนโดมิเนียมลดลง โดยในปี 2566 ยอดโอนลดลงจากปี 2565 โดยในปี 2565 มียอดโอนประมาณ 3,000 กว่าล้านบาท แต่ในปี 2566 ยอดโอนลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 800 - 900 ล้านบาท
- ช่วงครึ่งปีหลัง เกิดปัญหาจากการที่สถาบันการเงินปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านเดี่ยว ราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท
- ยอดขายบ้านราคาตั้งแต่ 30 ล้านขึ้นไป โดยเฉพาะโครงการที่อยู่บริเวณใกล้ๆ กับโรงเรียนนานาชาติ ซึ่งลูกค้าบางกลุ่มนิยมซื้อเพื่อลงทุน ปล่อยเช่า ลดลงมาก

แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงมีรายได้จากค่าเช่า และการลงทุน ที่เข้ามาช่วยเสริม

คุณธีริน วาณิชเสณี สอบถามถึงคาดการณ์ผลประกอบการในปี 2567 ว่าน่าจะเป็นอย่างไร และจะมีสัดส่วนรายได้ได้อย่างไร

นายณพร ชี้แจงว่า ตั้งแต่ปี 2565 สัดส่วนรายได้จากรูจิจโรงแรมและศูนย์การค้าปรับตัวดีขึ้น และคาดว่าในปี 2567 รายได้จากการขายบ้านน่าจะสูงขึ้นกว่าปี 2566

คุณพงษ์สุวรรณ เดชาวุฒิชัย สอบถามเกี่ยวกับยอดขายคอนโดมิเนียมโครงการ วันเวลา ณ เจ้าพระยา และคาดการณ์ในปีหน้า

นายณพร ได้ชี้แจงว่า โครงการนี้ได้เริ่มเปิดขายโครงการเมื่อประมาณเดือนพฤศจิกายน 2566 มีมูลค่าโครงการประมาณ 1.5 หมื่นล้านบาท ซึ่งตั้งแต่เปิดขายมามียอดขายประมาณ 6.1 พันล้านบาท คาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้าง 3 ปี และก็จะค่อย ๆ ททยอยขายไป

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมาตามที่ได้ชี้แจงมา

วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติงบประมาณฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน ประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้นายวิทย์ ต้นติวรวงศ์ เป็นผู้ชี้แจงในวาระนี้

นายวิทย์ ต้นติวรวงศ์ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า งบการเงินของบริษัทฯ จะปรากฏอยู่ในแบบ 56-1 One Report ตั้งแต่หน้าที่ 197 เป็นต้นไป โดยเป็นงบที่ได้รับการรับรองจากผู้สอบบัญชี อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทก็ได้ให้ความเห็นด้วยแล้ว โดยมีสาระสำคัญดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินรวม	ปี 2566	ปี 2565	ผลต่าง	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	131,920	123,949	7,971	6.4
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,337	4,799	-463	-9.6
สินค้างเหลือ-สุทธิ	56,194	48,558	7,635	15.7
อื่น ๆ	2,622	2,105	517	24.6
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	63,152	55,462	7,690	13.9
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	27,083	24,619	2,463	10.0
ที่ดินรอการพัฒนา	4,925	4,888	37	0.8
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (LHUSA)	11,565	11,985	-419	-3.5
สินทรัพย์สิทธิการใช้	18,793	19,572	-779	-4.0
อื่น ๆ	6,402	7,423	-1,021	-13.8
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	68,768	68,487	281	0.4

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ต่อ)

งบการเงินรวม	ปี 2566	ปี 2565	ผลต่าง	
			ล้านบาท	%
หนี้สินรวม	79,687	71,664	8,023	11.2
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6,092	5,639	452	8.0
เงินกู้ยืมระยะยาว + Current Portion	11,174	12,794	-1,621	-12.7
หุ้นกู้ + Current Portion	43,686	36,203	7,482	20.7
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	60,951	54,637	6,314	11.6
หนี้สินอื่นที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย	18,736	17,027	1,709	10.0
ส่วนของผู้ถือหุ้น	52,233	52,285	-52	-0.1
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	11,950	11,950	-	-
กำไรสะสม	24,666	24,152	514	2.1
อื่น ๆ	14,897	15,477	-580	-3.8
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	720	706	15	2.1

งบกำไรขาดทุนประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินรวม	ปี 2566	ปี 2565	ผลต่าง	
			ล้านบาท	%
รายได้รวม	30,170	36,732	-6,562	-17.9
รายได้จากการขายบ้าน	18,966	30,752	-11,786	-38.3
รายได้ค่าเช่าและบริการ	7,779	4,845	2,934	60.6
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,501	-	2,501	N/A
รายได้อื่น ๆ	925	1,135	-210	-18.5
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,300	2,911	389	13.4
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	23,634	28,758	-5,124	-17.8
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,550	1,055	495	46.9
กำไรสุทธิ ก่อนภาษีเงินได้	8,286	9,830	-1,544	-15.7
ภาษีเงินได้	791	1,511	-720	-47.7
กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	13	6	7	110.5
กำไรสุทธิ	7,482	8,313	-831	-10.0

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์สอบถามเกี่ยวกับวาระนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของประเด็นที่สอบถามได้ ดังนี้

คุณเอกอุดม วัฒนธนาทรัพย์ สอบถามว่า สินค้าคงเหลือของบริษัท มีอะไรบ้าง เป็นบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย ใซหรือไม

นายวัชริน ชี้แจงว่า สินค้าคงเหลือของบริษัท ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 15,000 ล้านบาทนั้น ประกอบไปด้วย บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างงานก่อสร้าง รวมถึงที่ดินที่รอการก่อสร้าง (ซึ่งรอพัฒนาเป็นสินค้าของบริษัทฯ ต่อไป)

คุณนุชนาถ ยังชนะ สอบถามว่า ต้นทุนเงินทุนของบริษัทอยู่ที่เท่าไร และมี covenant ที่สถาบันการเงินกำหนดให้บริษัทเท่าใด

นายวัชริน ชี้แจงว่า ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ รวมถึงบริษัทในเครือต่างๆ ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ประมาณ 2.7% ในส่วนของ covenant อยู่ที่ 2:1 เท่า (เนื่องจากบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ด้วย D/E Ratio จึงอยู่ที่ 2:1)

คุณธีรวิฑูรย์ วาณิชเสณี สอบถามว่า มีโครงการบ้านเดี่ยวในปีนี้จะส่งมอบเพิ่มขึ้นอีกประมาณเท่าไร

นายวัชริน ชี้แจงว่า ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 81 โครงการ และจะเปิดโครงการใหม่อีก 11 โครงการ มูลค่าประมาณ 30,000 ล้านบาท

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก ประธานที่ประชุมจึงได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณา ลงมติอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน ประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งวาระนี้ต้องได้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยให้เวลาในการลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว ลงมติอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน ประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วย 5,442,520,815 เสียง ไม่เห็นด้วย 17,300 เสียง งดออกเสียง 21,430 เสียง บัตรเสีย - ไม่มี)

วาระที่ 4 พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรกำไรสำหรับเงินปันผล และเงินสำรอง ประจำปี 2566

ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้นายวัชริน ต้นดิ্বরวงศ์ เป็นผู้ชี้แจงในวาระนี้

นายวัชริน ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า จากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2566 ตามที่ได้ชี้แจงในวาระที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นสมควร ให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 จากกำไรสุทธิและกำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.50 บาท แต่เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วจำนวน 0.20 บาทต่อหุ้น ดังนั้นเงินปันผลที่บริษัทฯ จะต้องจ่ายเพิ่มเติมคือ เงินปันผลหุ้นละ 0.30 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 (Record Date) และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม 2567 โดยให้รับเงินปันผลได้ภายใน 10 ปี

ในส่วนของ การจัดสรรเงินสำรองตามกฎหมายนั้น บริษัทฯ ได้กั้นสำรอง จำนวน 5% ของกำไรสุทธิประจำปี จนครบ 10% ของทุนจดทะเบียนครบถ้วนตามข้อบังคับของบริษัทฯ แล้ว

การจัดสรรกำไรสำหรับเงินปันผลสำหรับการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัทประจำปี 2566

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2566	ปี 2565
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	7,482	8,313
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	11,950	11,950
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.50	0.60
จำนวนเงินปันผลรวมทั้งสิ้น (ล้านบาท)	5,975	7,170
Dividend Payout Ratio	79.9%	86.3%

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ณ ห้องประชุมสอบถามเกี่ยวกับวาระนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของประเด็นที่สอบถามได้ ดังนี้

คุณสุวรรณี อัสสนานุรักษ์ สอบถามว่า ในข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ ได้มีการระบุนโยบายการจ่ายปันผลว่าเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ของกำไรสุทธิ ไว้หรือไม่

นายวิทย์ ชีแจ้งว่า บริษัทฯ มีแนวปฏิบัติมาโดยตลอดว่า จ่ายปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่า 40% ของกำไรสุทธิ ซึ่งแม้ว่ายังไม่พบข้อมูลว่าได้มีการระบุไว้ในเอกสารส่วนใด แต่ในเดือนพฤษภาคม ซึ่งบริษัทฯ จะมีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จะบรรจุเรื่องการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลลงในวาระการประชุมด้วย

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น ประธานที่ประชุมจึงได้แจ้งให้ทราบว่าสำหรับวาระนี้ ต้องได้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยให้เวลาในการลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งผลการรวมคะแนนเป็นดังนี้

ที่ประชุมพิจารณาแล้วลงมติอนุมัติ การจัดสรรกำไรสำหรับเงินปันผล และเงินสำรอง ประจำปี 2566 (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วย 5,442,252,745 เสียง ไม่เห็นด้วย 291,900 เสียง งดออกเสียง 700 เสียง บัตรเสีย -ไม่มี)

วาระที่ 5 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ

ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้ นายพิภพ วีระพงษ์ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ชี้แจงในวาระนี้

นายพิภพ วีระพงษ์ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ โดยทุกปีกรรมการบริษัทฯ จะต้องออกตามวาระจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งในปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 9 ท่าน สำหรับในปีนี้มีกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นายนันท์วัฒน์ พิพัฒวงศ์เกษม
2. นายอาชวิน อัสวโกดิน
3. นายวัชริน กสิณฤกษ์

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงให้ที่ประชุมสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และการลงคะแนนเสียงเป็นไปอย่างบริสุทธิ์ยุติธรรม กรรมการที่ต้องออกตามวาระทั้ง 3 ท่านดังกล่าวได้ออกนอกห้องประชุมระหว่างพิจารณาวาระนี้

คณะกรรมการบริษัท มีมติให้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง

1. นายนันท์วัฒน์ พิพัฒวงศ์เกษม
2. นายอาชวิน อิศวโกคิน
3. นายวัชริน กสิณฤกษ์

ซึ่งเป็นกรรมการที่ครบวาระในปีนี้อย่างครบถ้วน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตามเดิมตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้เสนอมา ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อในครั้งนี้ได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรอง รวมถึงได้รับการพิจารณาอย่างรอบคอบระมัดระวัง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บุคคลทั้งหมดดังกล่าว มีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และมีประวัติการทำงานที่โปร่งใส ไม่ต่างพรัอย สามารถที่จะช่วยพัฒนาบริษัท ได้ อีกทั้งยังมีคุณสมบัติที่เหมาะสม โดยประวัติของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทั้ง 3 ท่าน ปรากฏอยู่ในหนังสือเชิญประชุมหน้าที่ 36 ถึง 42

เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแสดงถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในการเสนอชื่อบุคคลที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า มีคุณสมบัติและความรู้ความสามารถ เหมาะสม เพื่อรับเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท เป็นการล่วงหน้าก่อนการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ ซึ่ง ในปีนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับเลือกตั้งเป็นกรรมการแต่อย่างใด

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถาม ที่ประชุมจึงได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ ซึ่งวาระนี้ต้องได้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยให้เวลาในการลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการแต่ละท่านเป็นเวลา 1 นาที

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติเลือกตั้ง กรรมการที่ครบวาระในปีนี้อย่างครบถ้วน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตามเดิม ตามที่เสนอมา ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

1. นายนันท์วัฒน์ พิพัฒวงศ์เกษม
เห็นด้วย 4,934,320,515 เสียง คิดเป็นร้อยละ 90.66
ไม่เห็นด้วย 507,074,841 เสียง คิดเป็นร้อยละ 9.32
งดออกเสียง 1,137,930 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.02
บัตรเสีย -ไม่มี- เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.00
2. นายอาชวิน อิศวโกคิน
เห็นด้วย 4,930,091,695 เสียง คิดเป็นร้อยละ 90.62
ไม่เห็นด้วย 507,053,840 เสียง คิดเป็นร้อยละ 9.32
งดออกเสียง 3,152,930 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.06
บัตรเสีย -ไม่มี- เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.00
3. นายวัชริน กสิณฤกษ์
เห็นด้วย 4,933,782,614 เสียง คิดเป็นร้อยละ 90.66
ไม่เห็นด้วย 507,074,841 เสียง คิดเป็นร้อยละ 9.32
งดออกเสียง 1,137,930 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.02
บัตรเสีย -ไม่มี- เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.00

วาระที่ 6 พิจารณาและอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนแก่กรรมการ

ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้นายพิภพ วีระพงษ์ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ชี้แจงในวาระนี้

นายพิภพได้ชี้แจงว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดและข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนแก่กรรมการ ซึ่งเมื่อคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยได้พิจารณาถึงความเหมาะสมประการต่างๆ เมื่อเทียบกับบริษัทในธุรกิจเดียวกัน รวมถึงขนาด การขยายตัวทางธุรกิจ และการเติบโตทางผลกำไรของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนแก่คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินรวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 25,000,000 บาท เพื่อเสนอให้ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 พิจารณาและอนุมัติค่าตอบแทนและมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน

ซึ่งในปี 2566 ที่ผ่านมาที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ได้อนุมัติกำหนดค่าตอบแทนแก่กรรมการเป็นจำนวนเงินรวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 25,000,000 บาท และมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 18,851,667 บาท โดยแยกประเภทค่าตอบแทนตามที่ระบุไว้ในหน้า 5 ของหนังสือเชิญประชุม ดังนี้

รายละเอียดการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ ในปี 2566 (หน่วย : บาท)

ค่าตอบแทน เงินเดือนและโบนัส (หน่วย : บาท)

ค่าตอบแทน		รวม
เงินเดือน (ต่อปี)	โบนัส	
8,148,333	9,193,334	17,341,667

ค่าตอบแทนเบี้ยประชุม (หน่วย : บาท)

ประชุมกรรมการ บริษัท	ประชุมกรรมการ ตรวจสอบ	ประชุมกรรมการสรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน	ประชุมกรรมการ บริหารความเสี่ยงฯ	รวม
720,000	500,000	210,000	80,000	1,510,000

เปรียบเทียบค่าตอบแทนกับปีที่ผ่านมา (หน่วย : บาท)

ปีที่จ่ายค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนที่กำหนดไว้	ค่าตอบแทนที่จ่ายจริง	สิทธิประโยชน์อื่น ๆ*
2566	25,000,000	18,851,667	√
2565	25,000,000	18,350,000	√
2564	25,000,000	18,660,000	√

***สิทธิประโยชน์อื่น ๆ**

- ประกันภัยคุ้มครองความรับผิดชอบของกรรมการและเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าสัมมนาอบรมหลักสูตรของ IOD และสถาบันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้ โดย Mr. Basant Kumar Dugar ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ณ ห้องประชุมได้มีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับวาระนี้ โดยขอให้บริษัทฯ พิจารณาเพิ่มเงื่อนไขตามที่กำหนดโดย Fortune 500 อาทิ เงื่อนไขเกี่ยวกับ Remuneration และการฝึกอบรม (IMD Training) เป็นต้น

นายนพร กล่าวขอบคุณสำหรับคำแนะนำ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรับคำแนะนำดังกล่าวไว้พิจารณาว่าเหมาะสมที่จะดำเนินการในช่วงใด

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานที่ประชุมจึงได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2567 ซึ่งวาระนี้ต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยให้เวลาในการลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว ลงมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 25,000,000 บาท โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วย 5,408,632,211 เสียง ซึ่งไม่น้อยกว่า 2/3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ไม่เห็นด้วย 599,300 เสียง งดออกเสียง 30,430 เสียง บัตรเสีย -ไม่มี)

วาระที่ 7 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567

ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้นางชฎานุช มีเพียร ประธานกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ชี้แจงในวาระนี้

นางชฎานุช มีเพียร ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบ bahwa ในปี 2566 ที่ผ่านมา ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อี.วาย. จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยกำหนดค่าตอบแทนเฉพาะส่วนของบริษัท 1,900,000 บาท (ค่าสอบทาน 690,000 บาท ค่าตรวจสอบ 1,210,000 บาท ค่าบริการอื่น -ไม่มี)

สำหรับปี 2567 นี้ คณะกรรมการบริษัทฯ โดยความเห็นด้วยของคณะกรรมการตรวจสอบ เห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อี.วาย. จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชีดังนี้

รายชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่ผู้สอบบัญชี รับอนุญาต	จำนวนปี ที่ได้รับแต่งตั้ง	จำนวนปีที่ลงลายมือชื่อใน รายงานการสอบบัญชี
นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ	4521	12	-
นางสาวรสพร เดชอาคม	5659	4	2
นางสาวอรรรณ เดชวัฒน์สิริกุล	4807	1	-
นางสาวน้ำมนต์ เกิดมงคลชัย	8368	1	-
นางสาววิไลพร เขาวีวัฒนกุล	9309	1	-

และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนเฉพาะส่วนของบริษัทเป็นเงิน 2,200,000 บาท (ค่าสอบทาน 690,000 บาท ค่าตรวจสอบ 1,510,000 บาท ค่าบริการอื่น -ไม่มี) ซึ่งบริษัท สำนักงาน อี.วาย. จำกัด ได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ มาตั้งแต่ปี 2549 รวม 19 ปี แต่ได้เปลี่ยนผู้สอบบัญชีที่ลงนามในงบการเงินของบริษัท โดยผู้สอบบัญชีที่ลงนามในงบการเงินจะทำหน้าที่ติดต่อกันได้ไม่เกิน 6 ปี คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อี.วาย. จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัท/บริษัทย่อย/ผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอันจะมีผลกระทบต่อการทำงานที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวเหมาะสมกับจำนวนงานที่ต้องรับผิดชอบแล้ว ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้ให้คำรับรองว่าสามารถดำเนินการตรวจสอบ และจัดส่งงบการเงินที่ตรวจทานแล้วได้ทันตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดได้

ตารางคำตอบแทนผู้สอบบัญชีเฉพาะส่วนของบริษัทฯ (หน่วย : บาท)

คำตอบแทน	ปี 2567	ปี 2566	ผลต่าง	
			บาท	%
ค่าตรวจสอบงบการเงิน ประจำปี	1,510,000	1,210,000	300,000	25%
ค่าสอบทานงบการเงิน ประจำปีไตรมาส (3 ไตรมาส)	690,000	690,000	-	0%
รวมเป็นเงินคำตอบแทน	2,200,000	1,900,000	300,000	16%

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทั้งที่เข้าร่วมประชุม ณ ห้องประชุมและผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์สอบถามเกี่ยวกับวาระนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของประเด็นที่สอบถามได้ ดังนี้

คุณสถาพร โคธีรานุรักษ์ สอบถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าว ใน 3 ประเด็น ดังต่อไปนี้

(1) จากผลประกอบการปีนี้ค่อนข้างทรงตัว ยอดขายมีลดลงเล็กน้อยทำให้กำไรลดลงตาม ซึ่งในปี 2566 บริษัทฯ มีภาระค่าสอบบัญชีจำนวน 1.9 ล้านบาท เหตุใดค่าสอบบัญชีในปี 2567 จึงเพิ่มขึ้นเป็น 2.2 ล้านบาท

นางสาวรสพร ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ชี้แจงว่า ค่าสอบบัญชี ไม่ได้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัทฯ แต่คิดจากปริมาณงานที่ทำงานตรวจสอบ ซึ่งปริมาณงานมีแต่จะเพิ่มขึ้น ซึ่งในปี 2566 มีการขายทรัพย์สินให้กับกองทุน ทำให้ผู้สอบบัญชีต้องทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการขายเพิ่มขึ้น ทำให้ค่าสอบบัญชีเพิ่มขึ้น

(2) ค่าสอบบัญชีตามที่ชี้แจงในวาระนี้ ได้รวมค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อยที่อยู่ต่างประเทศด้วยหรือไม่

นางสาวรสพร ชี้แจงว่า ค่าสอบบัญชีดังกล่าวเป็นค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่อยู่ในประเทศไทย เท่านั้น สำหรับบริษัทย่อยที่อยู่ประเทศสหรัฐอเมริกา บริษัทฯ จำผู้สอบบัญชีแยกต่างหาก ซึ่งวิธีปฏิบัติในการทำงานตรวจสอบบัญชี ทางผู้สอบบัญชีได้มีการประสานงานและทำงานกับผู้สอบบัญชีต่างประเทศด้วย

(3) ค่าสอบบัญชีของ LHUSA ราคาเท่าไร ใช้บริษัทใดเป็นผู้สอบบัญชี และคุณภาพของผู้ตรวจสอบบัญชีที่ประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นอย่างไร และมีค่าสอบบัญชีเท่าไร

คุณอาชวิณ ชี้แจงว่า Land and Houses U.S.A., Inc. ใช้ผู้สอบบัญชีที่เคยทำงานที่ EY โดยมีค่าสอบบัญชีประจำปีประมาณ 90,000 เหรียญสหรัฐ

คุณนุชนาด ยังชนะ สอบถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าว ใน 2 ประเด็น ดังต่อไปนี้

Keys Audit matters ของบริษัทฯ มีอะไรบ้าง

นางสาวรสพร ชี้แจงว่า LH มี Keys Audit matters อยู่ 3 เรื่อง คือ 1. เรื่องการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2. การตั้งค่าเผื่อการลดลงของสินค้าคงเหลือ 3. การจำหน่ายสินทรัพย์ให้กองทรัสต์ ในปี 2567 มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์มีหรือไม่

นางสาวรสพร ชี้แจงว่า บริษัทฯ ไม่มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ แต่มีการตั้งค่าเผื่อการลดลงของสินค้าคงเหลือ

Mr. Basant Kumar Dugar สอบถามว่าเพื่อผลกำไรที่ดีขึ้น บริษัทฯ สามารถทำการตรวจสอบบัญชีในรูปแบบ Perpetual Audit ได้หรือไม่

นางสาวรสพร ชี้แจงว่า โดยหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้ว่าให้มีการตรวจสอบบัญชีรายปี และมีการสอบทานงบการเงินรายไตรมาส ซึ่งถือว่าเป็นแนวทางปฏิบัติปกติ

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก ประธานที่ประชุมจึงได้ขอให้ประชุมพิจารณา และอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 ซึ่งวาระนี้ต้องได้คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยให้เวลาในการลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที

ที่ประชุมพิจารณาแล้วลงมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีตามที่ได้เสนอมาดังกล่าว (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วย 4,753,846,720 เสียง ไม่เห็นด้วย 688,692,487 เสียง งดออกเสียง 48,830 เสียง บัตรเสีย -ไม่มี)

วาระที่ 8 พิจารณาและอนุมัติเพิ่มวัตถุประสงค์ของบริษัท

ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้นายนันทวัฒน์ พิพัฒวงษ์เกษม เป็นผู้ชี้แจงในวาระนี้

นายนันทวัฒน์ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อความสะดวกและคล่องตัวในการบริหารจัดการโครงการของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่สมาชิกนิติบุคคลฯ ใช้สอยร่วมกันได้อย่างสะดวกและคล่องตัวมากขึ้น อันส่งผลต่อประโยชน์โดยรวมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของบริษัทฯ ทั้งนี้ จากการหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้เพิ่มวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ อีก 1 ข้อ (ข้อ 33) โดยข้อที่เพิ่มเติมดังกล่าวเป็นเรื่องเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่นอกโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้สอยร่วมกัน ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่มีค่าตอบแทน เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป โดยมีข้อความ ดังนี้

“ (33) โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่นอกโครงการจัดสรรที่ดิน ให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์ส่วนรวมแก่โครงการจัดสรรที่ดิน โดยไม่มีค่าตอบแทน ”

นอกจากนี้ จะต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 3. (วัตถุประสงค์) จากเดิมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ มีจำนวน 32 ข้อ แก้ไขใหม่เป็น วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ มีจำนวน 33 ข้อ และเพื่อให้การจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความสะดวกเรียบร้อย จึงอาจต้องมีการแก้ไขถ้อยคำหรือข้อความในคำขอจดทะเบียน เพื่อให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามคำสั่ง คำแนะนำ หรือความเห็นของนายทะเบียน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ดังนั้น จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาให้อำนาจแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในการที่จะแก้ไขข้อความเท่าที่จำเป็นตามคำแนะนำของนายทะเบียนด้วย

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้

มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ณ ห้องประชุมสอบถามเกี่ยวกับวาระนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของประเด็นที่สอบถามได้ ดังนี้

คุณสถาพร โคธิรานุรักษ์ ขอให้ที่ประชุมอธิบายเพิ่มเติมถึง ทรัพย์สินจะโอนให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่มีค่าตอบแทนดังกล่าวว่ามีอะไรบ้าง และบริษัทฯ ได้ประเมินค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในการดำเนินการดังกล่าว ในการดำเนินการไว้อย่างไร

นายนันทวัฒน์ ชี้แจงว่า ตัวอย่างของทรัพย์สินที่อยู่นอกโครงการจัดสรรที่บริษัทฯ จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งป้ายชื่อโครงการ ซึ่งส่วนมากจะอยู่บริเวณทางเข้า นอกโครงการจัดสรร เป็นต้น ในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างให้นิติบุคคลดังกล่าว ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษี เป็นต้น

คุณวราภรณ์ ศฤงคารศิริ สอบถามว่าการแก้ไขวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างให้นิติบุคคลดังกล่าวซึ่งเป็นกรณีของหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงส่วนของอาคารชุดด้วยหรือไม่

นายนันทวัฒน์ ชี้แจงว่าการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างให้นิติบุคคลดังกล่าว จะมีเฉพาะในส่วนหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น เพราะคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดนั้น ทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ จะถูกโอนให้นิติบุคคลอาคารชุดในวันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก ประธานที่ประชุมจึงได้ขอให้ประชุมพิจารณาอนุมัติเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ซึ่งวาระนี้ต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยใช้เวลาในการลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที

ที่ประชุมพิจารณาแล้วลงมติอนุมัติ ให้เพิ่มวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ อีก 1 ข้อ โดยให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 3 (วัตถุประสงค์) จากเดิม วัตถุประสงค์ของบริษัท มีจำนวน 32 ข้อ แก้ไขใหม่เป็นวัตถุประสงค์ของบริษัท มีจำนวน 33 ข้อ โดยมีข้อความในข้อ 33 ดังนี้

(33) โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่นอกโครงการจัดสรรที่ดิน ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์ส่วนรวมแก่โครงการจัดสรรที่ดิน โดยไม่มีค่าตอบแทน

และที่ประชุมนี้มีมติให้อำนาจแก่คณะกรรมการบริษัทแก้ไขข้อความเท่าที่จำเป็นตามคำแนะนำของนายทะเบียนกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ด้วย (ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วย 5,440,471,237 เสียง ซึ่งไม่น้อยกว่า 3/4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ไม่เห็นด้วย 1,647,900 เสียง งดออกเสียง 470,900 เสียง บัตรเสีย -ไม่มี)

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานที่ประชุมได้เชิญท่านผู้ถือหุ้นสอบถามเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทและเนื่องจากวาระนี้เป็นวาระ

พิจารณาเรื่องอื่นๆ และทางบริษัทไม่ได้มีการพิจารณาเรื่องใดๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม

มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ณ ห้องประชุม และเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ สอบถามที่ประชุมสามารถสรุปสาระสำคัญของประเด็นที่สอบถามได้ ดังนี้

คุณสถาพร โคธิรานุรักษ์ ได้สอบถามใน 4 ประเด็น ดังนี้

(1) จากรายละเอียดที่แสดงในงบการเงิน กระแสเงินสดในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ติดลบ โดยมีรายจ่ายมากกว่ารายรับ ดังนั้น การจ่ายเงินปันผลจะพิจารณานำเงินมาจากส่วนใด และก่อให้เกิดต้นทุนจากการจ่ายเงินปันผลอย่างไรบ้าง

นายวิทย์ ชีแจงว่า บริษัทฯ จะกำหนดการจ่ายเงินปันผลในอดีตไม่น้อยกว่า 40% ของกำไรสุทธิในแต่ละปีตามแนวปฏิบัติของบริษัทฯ ที่ผ่านมา แม้ว่าบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดในธุรกิจหลักติดลบ แต่ยังคงมีรายได้อื่นเข้ามา โดยในปีที่ผ่านมา มีรายรับจากการกู้เงิน และรายได้จากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมและห้างสรรพสินค้า ทำให้มีเงินสดคงเหลือประมาณ 4,000 ล้านบาท ในขณะที่คาดว่าในปีนี้จะมีการขายสินทรัพย์จากธุรกิจการให้เช่าอื่นๆ ซึ่งจะทำให้มีกระแสเงินสดอีกประมาณ 5,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ ในช่วงระหว่างการจ่ายเงินปันผลครั้งนี้ จึงใช้เงินจากการออกหุ้นกู้ในช่วงที่ผ่านมาเพื่อนำมาชำระหุ้นกู้เก่า และนำส่วนที่เหลือมาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 2.75%

(2) ตามที่บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อมาชำระหุ้นกู้เก่า การดำเนินงานดังกล่าวจะส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นหรือไม่

นายวิทย์ ชีแจงว่า ในเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการออกหุ้นกู้ไปจำนวน 8,000 ล้านบาท โดยการออกหุ้นกู้ในเดือนตุลาคม 2566 มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินดังกล่าวมาชำระหุ้นกู้เดิม อย่างไรก็ตาม หากเปรียบเทียบต้นทุนทางการเงินของการออกหุ้นกู้ทั้ง 2 รอบ ต้นทุนทางการเงินสำหรับการออกหุ้นกู้ในเดือนตุลาคม 2566 สูงกว่าหุ้นกู้ของเดือนพฤษภาคม 2566 เล็กน้อย

(3) ขอให้บริษัทฯ อธิบายความหมายของหมายเหตุ (ก) ประกอบงบการเงิน ในหัวข้อ 15.1 (รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยฯ) หน้า 244 ของรายงานประจำปี (56-1 One Report)

นายอาชวิณ ชีแจงว่า หมายเหตุ (ก) แสดงถึงทุนที่เรียกชำระแล้วของ Land and Houses U.S.A., Inc ซึ่งอยู่ที่ 40 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

(4) ต่อเนื่องจากคำถามก่อนหน้านี้ เมื่อพิจารณาราคาหุ้นของบริษัทฯ ลงทุนใน LHUSA เมื่อพิจารณาจาก Equity Method จะเห็นได้ว่ามูลค่าเงินลงทุนลดลงเป็นอย่างมาก จาก 1,343 ล้านบาท ลดเหลือ 490 ล้านบาท จึงขอสอบถามดังนี้ การที่บริษัทฯ ได้มีการให้เงินสนับสนุนเงินทุน โดยให้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าดอกเบี้ยในตลาดสหรัฐฯ บริษัทฯ ยังคงต้องสนับสนุนเงินทุนให้แก่ LHUSA ต่อไปอีกหรือไม่ และ LHUSA ดำเนินธุรกิจอะไร นอกจากนี้ ผลขาดทุนของการลงทุนที่เกิดขึ้น เกิดจากสาเหตุใด

นายวิทย์ ได้ชี้แจงว่า ในปี 2566 LHUSA ดำเนินธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า 3 แห่ง และโรงแรม 1 แห่ง และการที่บริษัทฯ ได้มีการให้เงินสนับสนุนเงินทุนให้ LHUSA กู้ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดของประเทศสหรัฐอเมริกา แต่บริษัทฯ ก็มีการทำ SWAP เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ดังนั้น เราก็ปล่อยให้ LHUSA ตามอัตราที่เราได้ทำ SWAP เอาไว้ (อัตราดอกเบี้ยที่อเมริกา อยู่ที่ประมาณ 7% กว่า แต่บริษัทฯ ให้ LHUSA กู้โดยคิดอัตราดอกเบี้ยประมาณ 5% กว่า) อัตราผลตอบแทนของ Service Apartment ที่อเมริกา อยู่ที่ประมาณ 4.5% -5% เมื่อดอกเบี้ยอยู่ที่อัตรา 5% กว่าจึงติดลบ ประกอบกับในทางบัญชีมีการบันทึกค่าเสื่อมราคาของอาคาร จึงทำให้ทรัพย์สินด้อยค่าลง

อย่างไรก็ดี ในปี 2566 เรามีโรงแรมซึ่งมีอัตราผลตอบแทนประมาณ 8% ถือเป็นทรัพย์สินที่มีกำไรมากขึ้น และเมื่อ yield curve ของอเมริกาลง เราจะสามารถขาย apartment และมีกำไรจากการขาย

คุณวราภรณ์ ศฤงคารศิริ สอบถามว่า ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ว่า มีการตรวจสอบงบการเงินของบริษัทฯ ร่วมที่ลงทุนอย่างไร

นางสาวรสพร ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ชี้แจงว่า ในปี 2566 EY เองก็เป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัทฯ ร่วมที่ลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 3 บริษัท คือ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน), บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) แต่สำหรับปี 2567 บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จะมีการเปลี่ยนผู้สอบบัญชีจาก EY เป็นผู้สอบบัญชีอื่นตามบริษัทแม่

คุณกิตติ กสิวิทยานันท์ สอบถามว่า โครงการ Terminal 21 พระราม 3 มีต้นทุนและผลการดำเนินงานในปี 2566 เป็นอย่างไร และในอนาคตมีแผนการดำเนินงานอย่างไร

นายวิทย์ ชี้แจงว่าโครงการ Terminal 21 พระราม 3 ใช้เงินลงทุนไปจำนวน 3,700 ล้านบาท ซึ่งในปี 2566 มีผู้เช่าประมาณ 94% ค่าเช่าที่ได้รับอยู่ที่ประมาณ 850 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่าประมาณการที่วางไว้

คุณวีระชัยฯ สอบถามต่อเนื่องจากคำถามก่อนหน้านี้เกี่ยวกับ ค่าเช่าที่โครงการ Terminal 21 ที่บริษัทฯ ประมาณการไว้ต่อเดือนอยู่ที่เท่าไร

นายวิทย์ ชี้แจงว่าบริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าไว้ที่ 1,200 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน

คุณเศรษฐวิทย์ วรรณระวาณิช สอบถามถึงวัตถุประสงค์ในการลงทุนที่ประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งในส่วนของ อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และโรงแรม เป็นอย่างไร เป็นการลงทุนระยะยาว หรือลงทุนเพื่อขายเพื่อเก็งกำไร และจากข้อมูลใน One Report ซึ่งระบุว่า ณ ปี 2566 บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่รัฐโอเรกอน และแคลิฟอร์เนีย อยากทราบว่า บริษัทฯ มีนโยบายจะซื้อทรัพย์สินหรือลงทุนที่รัฐอื่น หรือประเทศอื่นเพิ่มหรือไม่

นายอาชวิน ชี้แจงว่า การลงทุนในประเทศสหรัฐอเมริกา นั้น เกิดจากการเข้าไปลงทุนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยที่สหรัฐอเมริกาค่อนข้างต่ำ ทำให้มีโอกาสสร้างผลตอบแทนจากส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยที่ต้องกู้มาเพื่อลงทุนกับผลตอบแทนที่จะได้รับ ปัจจุบันที่อเมริกามีอะพาร์ตเมนต์ อยู่ 3 แห่ง ซึ่งซื้อมาในช่วงปี 2559 - 2560 และในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการซื้อ

โรงแรมที่ Spring Hill โดยอยู่ใกล้กับ Disneyland อีกแห่งหนึ่ง และในเดือนมีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้มีการซื้อโรงแรมเพิ่มอีก 1 แห่ง

สำหรับวัตถุประสงค์ในการลงทุนในประเทศสหรัฐอเมริกา นั้น เป็นการลงทุนซื้อ ปรับปรุง (เพื่อให้สามารถทำรายได้ดีขึ้น) และขาย เพื่อทำกำไร นอกจากนี้การลงทุนในประเทศสหรัฐอเมริกานั้น หากนำเงินที่ได้จากการขายไปลงทุนต่อ ก็จะสามารถเลื่อนการจ่ายภาษีจากกำไรจากการขายสินทรัพย์ออกไปได้ โดยในตอนนี้นี้บริษัทฯ ยังไม่มีแผนการลงทุนในประเทศอื่น

คุณดวงพรฯ สอบถามว่าจากข้อมูลจะเห็นได้ว่ารายได้จากการขายและค่าเช่ามีการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ มีการวางแผนสัดส่วนรายได้จากการขายและค่าเช่าในอนาคตอย่างไร และจะมีวิธีการดำเนินการอย่างไรเพื่อให้เป็นไปตามแผน

นายนพรฯ ชี้แจงว่า โครงสร้างรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากส่วนที่เป็น Core Business คือส่วนที่เป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และรายได้จากค่าเช่าจากทั้งในประเทศและที่สหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็น Recurring Income ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้อีกส่วนหนึ่ง คือรายได้จากการลงทุนในธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ ได้เริ่มเข้าไปลงทุนในธุรกิจอื่นตั้งแต่ปี 2538

ในส่วนของ Recurring Income (รายได้จากค่าเช่า) เกือบ 100% ของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า บริษัทฯ จะขายเข้ากอง REIT และนำ Capital Gain ที่ได้มาลงทุนต่อ

ในอดีต รายได้จากธุรกิจหลัก (Core Business) อยู่ที่ประมาณ 85 - 90 % แต่ในภายหลัง บริษัทฯ ลงทุนในส่วนที่เป็น Recurring Income มากขึ้น ส่งผลให้ปัจจุบันเราสร้างโรงแรมมากขึ้น ปัจจุบันมีประมาณ 4,000 ห้อง

คุณพงศวรรณ เตชะวิจิตร สอบถามว่าผลประกอบการของโรงแรม Grande Centre Point สุรวงศ์

นายอาชวิณ ชี้แจงว่า โรงแรม Grande Centre Point สุรวงศ์ เพิ่งเปิดดำเนินการช่วงปลายปี 2566 ซึ่งปกติแล้วธุรกิจโรงแรมต้องใช้เวลาสักระยะหนึ่งถึงจะเป็นที่รู้จักของลูกค้า สำหรับโรงแรม Grande Centre Point สุรวงศ์ สามารถทำผลการดำเนินงานได้ค่อนข้างดีในช่วงต้นปี 2567 โดยเฉพาะในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ซึ่งเป็นช่วงตรุษจีน ซึ่งมีนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะชาวจีนเข้ามาค่อนข้างมาก ส่งผลให้ occupancy rate สูงกว่าที่คาดไว้ แต่ทั้งนี้ภาพรวมของผลประกอบการทั้งปีจะเป็นอย่างไรต้องขึ้นอยู่กับภาพรวมของการท่องเที่ยวของประเทศ

คุณกิตติ กษิวิทยานันท์ สอบถามว่า ตามที่ได้แจ้งว่าค่าเช่าของ Terminal 21 พระราม 3 อยู่ที่ประมาณ 850 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ยังต่ำกว่าปีนั้น เกิดจากสาเหตุใด และบริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการแก้ไขปัญหานี้อย่างไร

นายวิทย์ ชี้แจงว่า สาเหตุหลักที่ค่าเช่าต่ำกว่าที่บริษัทฯ ตั้งเป้าไว้ แต่ EBIDA ยังเป็นบวก สาเหตุเกิดจากลูกค้าเข้ามาจับจ่ายใช้สอยในห้างน้อยเกินไป โดยเฉพาะวันจันทร์ - ศุกร์ ช่วงเวลากลางวันลูกค้าค่อนข้างน้อย แต่ดีขึ้นในวันหยุด ดังนั้น บริษัทฯ ได้พยายามสำรวจข้อมูลกลุ่มลูกค้าที่เข้าใช้บริการในช่วงวันจันทร์ - ศุกร์ พบว่าลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มครอบครัว และกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวชาวจีน บริษัทฯ จึงมีแผนในการแก้ไขปัญหาโดยการจัดให้มีท่าเรือ รวมทั้งจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อดึงดูดลูกค้ากลุ่มครอบครัวมากขึ้น

คุณนุชนาด ยังชนะ สอบถามในประเด็นต่างๆ ดังนี้

(1) กรณีปัญหาสงครามระหว่างอิหร่านกับอิสราเอล บริษัทจะมีแผนรับมืออย่างไร

นายณพร ชี้แจงว่าวิกฤติต่างๆ ที่เกิดขึ้น มีผลเกี่ยวข้องกับสภาพเศรษฐกิจ กำลังซื้อ และการส่งออกอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทางเราก็นำผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นมาเป็นปัจจัยเพื่อให้ตระหนักถึงสถานะที่เกิดขึ้นและผลกระทบที่อาจตามมา รวมถึงความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้น เพื่อพิจารณาแนวทางในการวางกลยุทธ์ในการดำเนินการต่างๆ เช่น การทำ Asset Allocation เนื่องจากวิกฤติต่างๆ จะมีผลต่อโครงสร้างรายได้และกำไร

(2) คุณนุชนาด ยังชนะ สอบถามว่าในปี 2567 บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอัตราไม่ต่ำกว่า 0.5 บาทหรือไม่

นายณพร ชี้แจงว่า ในปี 2567 คาดว่าบริษัทฯ ยังสามารถจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่า 0.50 บาทได้

(3) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐปีนี้มีผลดีหรือผลเสียกับบริษัทฯ อย่างไรบ้าง

นายณพร ชี้แจงว่า ในส่วนของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะมีในส่วนของค่าธรรมเนียมโอน และ LTV โดยการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจถือว่าเป็นสิ่งที่ดี

คุณนฤดล นิยมคำ สอบถามว่าในไตรมาสแรกของปี 2567 ที่ผ่านมายอดขายบ้านดีขึ้นกว่าปี 2566 หรือไม่ และในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายยอดขายไว้กี่เปอร์เซ็นต์

นายณพร ชี้แจงว่ายอดขายบ้านในไตรมาสแรกของปี 2567 มีตัวเลขยอดขายที่ดีขึ้น โดยเฉพาะช่วงเดือนมกราคม และเดือนกุมภาพันธ์ 2567

คุณกฤษณ วรารุทธี สอบถามว่าการลาออกของคณะกรรมการ และการได้รับการแต่งตั้งกลับมาใหม่นั้น มีกฎหมายหรือระเบียบใดที่ระบุเรื่องวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการว่าเป็นได้ไม่เกินกี่วาระหรือไม่ อย่างไร

นายณพร ชี้แจงว่าในการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทมหาชนทั่วไป กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งตามวาระ ทั้งนี้ในส่วนของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) การดำรงตำแหน่งของกรรมการเข้าใหม่อายุต้องไม่เกิน 65 ปี และต่ออายุได้ 3 วาระ ทั้งนี้ อายุจะต้องไม่เกิน 74 ปี

คุณนฤดล นิยมคำ สอบถามว่าโครงการวันเวลา ณ เจ้าพระยา มีแผนการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนรับรู้รายได้ช่วงไหน

นายณพร ชี้แจงว่า โครงการฯ มีแผนการก่อสร้างประมาณ 3 ปี

คุณเอกอุตม วัฒนธนาทรัพย์ สอบถามว่าโครงการ Terminal 21 พัทยา ขายเข้ากอง REIT มีผลกำไรแค่ไหน

นายณพร ชี้แจงว่าปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการ ตัวเลขจึงยังไม่มีความชัดเจน แต่คาดว่าจะมีกำไรแน่นอน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดจะสอบถามเรื่องอื่นได้อีก ประธานที่ประชุมจึงได้กล่าวปิดการประชุม และขอขอบพระคุณ
ผู้ถือหุ้นทุกท่านที่สละเวลามาร่วมประชุมในครั้งนี้

ปิดประชุมเวลา 16.45 น.

ลงชื่อ นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ ประธานที่ประชุม
(นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ)

ลงชื่อ นายนันท์วัฒน์ พิพัฒวงศ์เกษม เลขานุการที่ประชุม
(นายนันท์วัฒน์ พิพัฒวงศ์เกษม)

หมายเหตุ การบันทึกการประชุมนี้ เป็นการบันทึกจำนวนคะแนนเสียงตามความเป็นจริงที่เกิดขึ้นที่มีผู้ถือหุ้น
ในแต่ละวาระอาจจะไม่เท่ากัน เนื่องจากอาจมีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะบางรายออกจากการเข้าร่วมประชุมหรือเข้ามา
เพิ่มเติม