รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
****

ประชุมเมื่อวันอังคารที่ 29 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบเดียว โดยบริษัทฯ ใช้ระบบ Inventech Connect สำหรับการเข้าร่วมประชุม และการลงคะแนนเสียง (e-Voting) และจัดให้มีบันทึกภาพการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.centralpattana.co.th

ก่อนเริ่มวาระประชุม นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม เลขานุการบริษัทได้กล่าวแนะนำกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบการนับคะแนนในการประชุมดังนี้

ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์

1. ดร.ศุภชัย พานิชภักดิ์
2. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์

กรรมการที่เข้าประชุม

1. นายสุทธิธรรม	จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2. นายวีรวัฒน์	ชุติเชษฐพงศ์	ประธานกรรมการอิสระ และประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง
3. นายวินิจ	ศิลามงคล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
4. นางโชติกา	สวนานนท์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
5. นางสาวพรรณสิรี	อมาตยกุล	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นางนิตย์สินี	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
7. นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
8. นายปริญญ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการนโยบายความเสี่ยง และที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
9. นายปรีชา	เอกคุณากูล	กรรมการ และกรรมการนโยบายความเสี่ยง
10. นายสุทธิภัค	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
11. นายธีระยุทธ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
12. นางสาววัลยา	จิราธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการนโยบายความเสี่ยง และกรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งหมด 12 คน โดยเข้าร่วมประชุม 12 คน คิดเป็นสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่ากับร้อยละ 100.00

ผู้บริหารที่เข้าประชุม

1. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ Chief Finance Officer and President, Hotel and Office
2. นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม เลขานุการบริษัท

ผู้สอบบัญชี จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

1. นายบุญญฤทธิ์ ถนอมเจริญ
2. นางสาวมนวิภา พิมพ์เงิน
3. นางสาวธัญลักษณ์ เกตุแก้ว

ผู้ตรวจสอบการนับคะแนน จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

1. นางสาวณัฐนันท์ โชคสวัสดิ์

จากนั้นเลขานุการบริษัทได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่ามีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 35 ราย รวมจำนวน 125,511,803 หุ้น และผู้รับมอบฉันทะจำนวน 1,657 ราย รวมจำนวน 3,601,590,704 หุ้น รวมเป็นจำนวนหุ้นทั้งที่มาด้วยตนเองและรับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้นจำนวน 3,727,102,507 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 83.05 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,488,000,000 หุ้น ซึ่งมีจำนวนหุ้นนับรวมกันมากกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 36. จึงเชิญนายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ ประธานกรรมการบริษัทเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงเปิดรับลงทะเบียนและให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังจากเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระที่ยังไม่ได้พิจารณาลงมติได้

ประธานฯ ได้กล่าวเปิดการประชุมและมอบหมายให้นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม เลขานุการบริษัท ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประชุม

นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้มีวาระทั้งสิ้น 6 วาระ ซึ่งบริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นล่วงหน้าตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2567 - 15 มกราคม 2568 ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระการประชุมในครั้งนี้ และบริษัทฯ ได้เผยแพร่เอกสารเชิญประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้าก่อนการประชุมมากกว่า 28 วัน ตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2568 และจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับเอกสารล่วงหน้าก่อนวันประชุมและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับวาระประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้ามายังบริษัทฯ จากนั้นได้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิและวิธีการออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท อินเวนท์เทค ซิสเท็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ดูแลการจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยใช้ระบบ Inventech Connect ในการเข้าร่วมประชุม และลงคะแนนเสียงหรือ e-Voting ซึ่งเป็นระบบที่ได้มาตรฐานสอดคล้องตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม พ.ศ. 2563 เรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้งกฎหมาย ข้อกำหนด หรือหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในระหว่างการประชุม ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถชมการถ่ายทอดสดและสามารถเรียกดูเอกสารประกอบวาระการ

ประชุม และผลคะแนนในแต่ละวาระได้ตลอดจนกว่าจะปิดการประชุม ซึ่งหากท่านผู้เข้าร่วมประชุมรายใดประสบปัญหาการใช้งานระบบ สามารถโทรศัพท์ติดต่อมายัง Call Center ของผู้ดูแลระบบได้ตลอดเวลาจนถึงเวลาปิดการประชุม

<u>สิทธิและวิธีการในการออกเสียงลงคะแนน</u>

<u>สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน</u>

1. ผู้ถือหุ้นมี มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง

2. ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่ เพื่อออกความเห็นว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น เว้นแต่ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นเท่านั้น จึงจะสามารถลงคะแนนเสียงแบบแยกความเห็นได้โดยรวมคะแนนเสียงทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนสิทธิออกเสียงที่มีอยู่ ทั้งนี้ หากผู้รับมอบฉันทะที่เป็น Custodian ออกเสียงไม่ครบจำนวนคะแนนเสียงที่มี จะถือว่าส่วนที่ขาดเป็นการงดออกเสียง

<u>วิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนน</u>

ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงในระบบในทุกวาระที่ยังคงเปิดให้ลงคะแนนได้จากระบบ e-Voting โดยจะมีปุ่มให้เลือกออกเสียงลงคะแนนปุ่มใดปุ่มหนึ่ง ดังนี้ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง หรือยกเลิกการออกเสียงลงคะแนนล่าสุด

ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะโดยระบุความเห็นแต่ละวาระตั้งแต่ขั้นตอนการลงทะเบียน ระบบจะนับคะแนนเสียงตามที่ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะมา โดยผู้รับมอบฉันทะไม่ต้องดำเนินการออกเสียงลงคะแนนแต่อย่างใด

ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะซึ่งลงทะเบียนแล้วแต่ยังไม่ได้ออกเสียงลงคะแนน และไม่สามารถอยู่ร่วมประชุมจนแล้วเสร็จ บริษัทฯ ขอความร่วมมือให้ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนล่วงหน้าในวาระที่เหลืออยู่ทั้งหมด ก่อนกดออกจากระบบการประชุม

กรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกดออกจากระบบการประชุมก่อนปิดการลงมติวาระใด ๆ จำนวนหุ้นของท่านจะไม่ถูกนับเป็นองค์ประชุมในวาระดังกล่าว และคะแนนเสียงจะไม่ถูกนำมานับคะแนนในวาระนั้น ๆ อย่างไรก็ตามการกดออกจากระบบประชุมจะไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะในการกลับเข้าร่วมประชุมและลงคะแนนในวาระที่ยังไม่ปิดการลงมติต่อไป

<u>วิธีการนับคะแนนเสียง</u>

บริษัทฯ จะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยจะนำคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงเห็นด้วย

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะเลือกปุ่มยกเลิกการลงคะแนนเสียงล่าสุด หรือไม่กดปุ่มออกเสียงลงคะแนนใด ๆ จนกระทั่งปิดรับผลคะแนนในวาระนั้น ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะออกเสียง “เห็นด้วย” ในการพิจารณาวาระนั้น ๆ กรณีที่ถือเป็นบัตรเสียซึ่งจะไม่นับเป็นคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ ได้แก่ การออกเสียงลงคะแนนของผู้มอบฉันทะ ที่มีการทำเครื่องหมายมากกว่าหนึ่งช่องในหนังสือมอบฉันทะ หรือกรณีที่มีการแก้ไข หรือขีดฆ่าความเห็นโดยผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะมิได้ลงนามกำกับ ยกเว้น การลงคะแนนของผู้รับมอบฉันทะจากผู้ลงทุนต่างประเทศที่แต่งตั้งให้คัสโตเดียนในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นที่สามารถลงคะแนนแบบแบ่งแยกหุ้นได้

การแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามข้อสงสัย

ในระหว่างการประชุม ผู้ถือหุ้นที่ต้องการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามข้อสงสัยต่อที่ประชุมสามารถพิมพ์คำถามผ่านระบบ โดยเลือกวาระที่ต้องการสอบถาม จากนั้นพิมพ์คำถามหรือข้อเสนอแนะของท่านในช่อง “พิมพ์ข้อความ” แล้วกดปุ่ม “ส่งคำถาม” โดยขอให้ท่านระบุชื่อ-นามสกุล เพื่อประโยชน์ในการบันทึกรายงานการประชุม

หากผู้ถือหุ้นต้องการถามผ่านภาพและเสียง สามารถกระทำได้โดย กดปุ่ม “สอบถามภาพและเสียง” จากนั้น กดปุ่ม “ตกลง” เพื่อยืนยันการจองคิว และเมื่อเจ้าหน้าที่จัดลำดับคิวในการถามแล้ว ท่านสามารถเปิดไมค์และกล้องเพื่อถามคำถามได้

ในการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามข้อสงสัย ขอให้เสนอเนื้อหาอย่างกระชับและตรงประเด็นกับวาระการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นประสงค์จะแสดงความเห็นหรือคำถามเรื่องอื่น ขอให้เสนอในวาระสุดท้าย

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายงานการประชุมพร้อมทั้งระบุคะแนนเสียงในแต่ละวาระผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.centralpattana.co.th) ภายใน 14 วัน โดยจะครบกำหนดในวันที่ 13 พฤษภาคม 2568

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดเกี่ยวกับการลงคะแนน หรือวิธีปฏิบัติในการประชุมที่ได้ชี้แจงไป แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567 เพื่อให้ที่ประชุมรับทราบดังนี้

ส่วนที่ 1: ภาพรวมผลการดำเนินงานในปี 2567

ปี 2567 เป็นอีกหนึ่งปีที่บริษัทฯ และคู่ค้ามีผลประกอบการที่แข็งแกร่ง โดยบริษัทฯ สามารถทำรายได้รวม กำไร และประกาศจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นความสำเร็จจากการดำเนินงานตามกลยุทธ์ Retail-Led Mixed-Use Development ทำให้แต่ละโครงการของบริษัทฯ เป็น The Ecosystem for All โดยธุรกิจ Retail ยังคงเป็นธุรกิจหลักที่เสริมความแข็งแกร่งให้กับทุกธุรกิจมีการผสานความร่วมมือกันในทุกองค์ประกอบ ทำให้รายได้ในทุก ๆ ธุรกิจเติบโตต่อเนื่อง

จุดเด่นของเซ็นทรัลพัฒนา คือ เราเป็นเพียงบริษัทฯ เดียวที่มี Ecosystem ที่แข็งแกร่งในแต่ละโครงการบนทำเลที่สำคัญทั่วประเทศ ทำให้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ เป็น House of Global Brands ที่แบรนด์ต่างประเทศมักเลือกเปิดสาขาแรกในประเทศไทยกับเซ็นทรัลพัฒนา และขยายสาขาไปในทำเลอื่น ๆ ของบริษัทฯ ซึ่งกลยุทธ์ที่กล่าวมาประกอบกับการมุ่งสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับผู้ใช้บริการ ทำให้หลาย ๆ โครงการมีจำนวนผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลบวกต่อรายได้ของผู้เช่าและของบริษัทฯ

โดยในระหว่างปี 2567 บริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่รวม 13 โครงการ ได้แก่

- ศูนย์การค้า 2 โครงการ
- โรงแรม 1 แห่ง และ
- โครงการที่พักอาศัย 10 โครงการ

ทำให้ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มี

- ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 42 โครงการ

- คอมมูนิตี้มอลล์ 15 โครงการ
- อาคารสำนักงาน 10 อาคาร
- โรงแรม 10 แห่ง และ
- โครงการที่พักอาศัยที่อยู่ในระหว่างขายและโอน 30 โครงการ

ซึ่งโครงการใหม่ดังกล่าวประสบความสำเร็จตามแผนงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม โดยศูนย์การค้ามีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นทุกไตรมาสและโครงการคอนโดมิเนียมของทั้ง 2 โครงการสามารถขายหมดแล้วในระหว่างปี ในขณะที่หากพิจารณารายได้แยกตามประเภทธุรกิจ รายได้ประมาณร้อยละ 80 ยังคงมาจากธุรกิจศูนย์การค้า ตามมาด้วยธุรกิจที่พักอาศัยประมาณร้อยละ 12 ส่วนรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานและโรงแรมมีสัดส่วนใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 3-4

ผลการดำเนินงานดังกล่าวส่งผลให้ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งด้วยระดับอัตราหนี้สินรวมที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนที่ต่ำกว่า 0.6 เท่า ทำให้พร้อมลงทุนต่อเนื่องเพื่อสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้น

ส่วนที่ 2: แผนธุรกิจในปี 2568 และการเติบโตในระยะยาว

ในปี 2568 บริษัทฯ ยังมุ่งพัฒนาและเติมเต็มโครงการ Mixed-Use อย่างต่อเนื่อง พร้อมแผนปรับปรุงโครงการปัจจุบัน โดยมีแผนการพัฒนาโครงการใหม่อีก 2 โครงการ เพิ่มเติมจาก Market Place เทพรักษ์ที่เปิดให้บริการแล้วในเดือนมีนาคมที่ผ่านมา ได้แก่

- **เซ็นทรัล พาร์ค**: เป็นโครงการศักยภาพสูงมีทำเลที่ตั้งใกล้โรงพยาบาลจุฬา สวนลุมพินี อาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียมหลายโครงการบนถนนสีลมและพระราม 4 สามารถเชื่อมต่อได้ทั้งรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT โดยกำหนดเปิดให้บริการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานซึ่งแต่ละส่วนมีพื้นที่อาคารรวม (GBA) 130,000 ตร.ม. ในเดือนสิงหาคม 2568
- **เซ็นทรัล กระบี่**: โครงการนี้บริษัทฯ มุ่งหวังให้มีส่วนช่วยผลักดันศักยภาพของกระบี่ให้เป็นเมืองท่องเที่ยวระดับโลก และจะเป็นศูนย์การค้าต้นแบบด้าน Sustainable & Mindful Travel โครงการดังกล่าวมีพื้นที่เช่าประมาณ 22,000 ตารางเมตร โดยจะเปิดให้บริการในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568

นอกจาก 2 โครงการดังกล่าว บริษัทฯ ยังมีแผนเปิดตัวโครงการที่พักอาศัย 10 โครงการในปีนี้และโรงแรมอีก 1 แห่งที่อาจจะเปิดให้บริการได้ในช่วงปลายปี

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังมีการเปิดเผยโครงการเพิ่มเติมในช่วงเดือนมีนาคมที่ผ่านมาที่จะเปิดให้บริการในปี 2569 ดังนี้

- **เดอะ เซ็นทรัล พหลโยธิน**: เป็นโครงการใหญ่ย่านพหลโยธิน-ลาดพร้าว กำหนดเปิดให้บริการในช่วงปลายปี 2569 โดยเริ่มจากศูนย์การค้า ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวม (GBA) 460,000 ตารางเมตร โดยจะทำให้โครงการนี้เป็นอีก 1 Landmark สำหรับ Global Brands และ Flagship Stores เหมือนกับที่บริษัทฯ เคยทำสำเร็จกับโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งบริษัทฯ มุ่งหวังให้เดอะ เซ็นทรัล พหลโยธิน และเซ็นทรัล ลาดพร้าว มีผลการดำเนินงานที่เติบโตควบคู่กันไป และเติมเต็มความเป็น Destination ของย่านนี้
- **เซ็นทรัล นอร์ธวิลล์**: เป็นโครงการ Mixed-Use ใหม่บนพื้นที่เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์เดิม โดยศูนย์การค้าจะมีพื้นที่อาคารรวม (GBA) 210,000 ตารางเมตร เป็น Concept “Outdoor-in-Indoor” เน้นพื้นที่สำหรับสัตว์เลี้ยง กำหนดเปิดให้บริการช่วงไตรมาส 2 ปี 2569

ไม่เพียงแค่ในกรุงเทพมหานคร บริษัทฯ ยังวางแผนพัฒนา

- **เซ็นทรัล ขอนแก่น แคมปัส**: โดยโครงการนี้จะเป็นโครงการ Mixed-Use แห่งที่สองในจังหวัดขอนแก่นของบริษัทฯ เพื่อรองรับกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น โดยโครงการมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยใหญ่หลายแห่ง และยังอยู่ติดกับโรงพยาบาลใหญ่ของเมืองที่มีจำนวนเตียงรองรับคนไข้มากที่สุดในอาเซียน ในโครงการมีศูนย์การค้าพื้นที่อาคารรวม (GBA) 45,000 ตร.ม. และมีแผนพัฒนาคอนโดมิเนียม ที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ รวมถึงโรงแรม GO! Hotel แห่งแรกของอีสาน โดยศูนย์การค้าคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2569
- นอกจากนี้ยังมีแผนการขยายพื้นที่โซน Luxury ในเซ็นทรัล ภูเก็ต อีก 20,000 ตร.ม. ทำให้เซ็นทรัล ภูเก็ต เป็น Luxury Mall ที่รวมแบรนด์หรูกว่า 30 แบรนด์ มากที่สุดหนึ่งเดียวนอกกรุงเทพมหานคร ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการเฟสแรกได้ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2569 และมีโครงการปรับปรุงใหญ่อีก 3 โครงการ คือ เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

นอกเหนือจากผลการดำเนินงานและแผนงานที่นำเสนอแล้ว บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการสร้างระบบนิเวศทางธุรกิจที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามมุมมองด้านความยั่งยืนใน 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนดำเนินธุรกิจในห่วงโซ่คุณค่าภายใต้แนวทางการขับเคลื่อนเพื่อความยั่งยืนของบริษัทฯ โดยมีวัตถุประสงค์

- เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น (Better People) โดยมุ่งเน้นการสร้างคุณค่าร่วม สร้างรายได้ ความเท่าเทียมและความเข้าถึง เพื่อให้ทุกกลุ่มมีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น เช่น การจัดกิจกรรมและแคมเปญต่าง ๆ ของบริษัทฯ จะคำนึงถึงศิลปะและวัฒนธรรมอันดีระดับท้องถิ่นและระดับโลก เพื่อสะท้อนอัตลักษณ์รวมถึงความภูมิใจในท้องถิ่นที่ผสมผสานเข้าไปในกิจกรรมทางการตลาดต่าง ๆ หรือการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานการแสดงความรับผิดชอบต่อชุมชนในทุกพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินงาน การสร้างงาน สร้างรายได้ และสร้างโอกาสให้คนในพื้นที่ทุกกลุ่ม ตลอดจนการพัฒนาศักยภาพให้สามารถเปลี่ยนบทบาทเป็นลูกค้า พนักงาน ผู้ประกอบการ หรือพันธมิตรทางธุรกิจได้ในอนาคตซึ่งเป็นปัจจัยบวกทั้งต่อบริษัทฯ และต่อชุมชนเอง
- เพื่อสร้างโลกที่ดีขึ้น (Better Planet) โดยการตั้งเป้าหมายสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ในปี 2593 ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องดังกล่าวสะท้อนได้จากการออกแบบศูนย์การค้าของบริษัทฯ เช่น โครงการเซ็นทรัล โคราช ศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดแห่งแรกในจังหวัดนครราชสีมา ได้นำแนวคิดการประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อมมาใช้ อาทิ การติดตั้ง Solar Rooftop ขนาด 999.76 กิโลวัตต์ การติดตั้งหลอดไฟฟ้า LED พร้อมชุด Motion Sensor การติดตั้งกระจกประเภท Low-E สองชั้น ที่มีการแผ่รังสีต่ำ รวมถึงการมีพื้นที่สีเขียวมากกว่าร้อยละ 21.9 ของพื้นที่เปิดโล่งรอบอาคาร ส่งผลให้โครงการเซ็นทรัล โคราช ได้รับรางวัล Thailand Energy Awards และ ASEAN Energy Awards ประจำปี 2567
- เพื่อพัฒนาธุรกิจให้เติบโตต่อเนื่องอย่างยั่งยืนภายใต้การดำเนินการตามหลักบรรษัทภิบาล (Strong Governance) โดยที่ผ่านมาการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตั้งอยู่บนความโปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับการรับรองและเป็นที่ยอมรับของหน่วยงานผู้ประเมินต่างๆ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก โดยภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ผ่านการรับรองการต่ออายุการเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต หรือ CAC ต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 4 ในปี 2566 แล้ว บริษัทฯ ยังคงทบทวนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ CAC และมีความเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ โดยในปี 2567

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การรณรงค์สื่อสารตามนโยบายงดรับของขวัญ (No Gift Policy) อย่างต่อเนื่อง

ทั้งหมดนี้เป็นสรุปผลการดำเนินงานปี 2567 และแผนธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามดังนี้

- นายปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นรายบุคคลมีข้อซักถามดังนี้

1) จากสถานการณ์แผ่นดินไหวที่ประเทศเมียนมาร์เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ส่งผลกระทบอย่างไรกับกลุ่มเซ็นทรัลบ้าง

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า สำหรับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ในทุก ๆ ธุรกิจของบริษัทฯ ไม่มีอาคารใดได้รับความเสียหายเชิงโครงสร้าง ปัจจุบันอาคารของบริษัทฯ ได้รับใบรับรองจากวิศวกรแล้ว ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ทุกโครงการสามารถเปิดให้บริการตามปกติได้ในวันถัดไป สำหรับอาคารสำนักงานส่วนใหญ่สามารถกลับมาดำเนินการได้เป็นปกติหลังจากช่วงวันหยุดยาว

บริษัทฯ มุ่งเน้นการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายให้สามารถกลับมาดำเนินงานและใช้ชีวิตตามปกติได้เร็วที่สุด ในส่วนของความเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือกรณีไม่สามารถใช้พื้นที่ได้ บริษัทฯ มีการทำประกันครอบคลุมความเสียหายสำหรับกรณี Business Interruption ไว้แล้ว

2) กลุ่มเซ็นทรัลได้รับผลกระทบอย่างไรบ้างจากนโยบายการค้าระหว่างประเทศของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มาจากการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคภายในประเทศเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็นศูนย์การค้า โรงแรม หรือที่พักอาศัย จึงคาดว่าจะได้รับผลกระทบน้อย หรือไม่ได้รับผลกระทบโดยตรง อย่างไรก็ตามอาจได้รับผลกระทบในทางอ้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดเพื่อให้แน่ใจว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบทางธุรกิจของบริษัทฯ

3) โครงการเซ็นทรัลบนถนนเพชรเกษม เขตบางแค บริเวณที่ดินของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ หรือโครงการเพชรเกษมเพาเวอร์ มีความคืบหน้าอย่างไร

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า บริษัทฯ มีการศึกษาสำหรับการพัฒนาโครงการต่าง ๆ อยู่ตลอดเวลา รวมทั้งโครงการบนถนนเพชรเกษม หากมีความคืบหน้าแล้ว บริษัทฯ จะเรียนให้ทราบต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567 ตามที่รายงาน (ไม่มีการลงคะแนน)

<u>วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567</u>

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ Chief Finance Officer and President, Hotel and Office นำเสนอรายละเอียดให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รายงานงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามที่ปรากฏในรายงานทางการเงินประจำปี 2567 ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้สอบบัญชีและผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงิน มีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

สรุปเหตุการณ์สำคัญที่กระทบต่อการจัดทำงบการเงินปี 2567

บริษัทฯ ขอสรุปผลกระทบจากเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ระหว่างปีต่องบการเงินประจำปี 2567 ดังนี้

- การพัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการใหม่ โดยในปี 2567 บริษัทฯ เปิดศูนย์การค้า 2 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม โครงการที่พักอาศัย 10 โครงการ โดยแบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 7 โครงการและโครงการแนวราบ 3 โครงการรวมมูลค่าประมาณ 13,000 ล้านบาท และโรงแรม 1 โรง ได้แก่ โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ ระยอง ซึ่งทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้จากการขายและโอนโครงการที่พักอาศัย และรายได้โรงแรมเพิ่มขึ้น รวมทั้งสินทรัพย์ในงบฐานะทางการเงินเพิ่มขึ้นจากโครงการใหม่ดังกล่าว

งบแสดงฐานะการเงิน (ตามที่ปรากฏในรายงานทางการเงินหน้า 12-14) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **<u>สินทรัพย์รวม</u>** เท่ากับ 304,236 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24,363 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 เป็นผลมาจาก

1) สินทรัพย์หมุนเวียน 38,751 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 13,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52 โดยหลักมาจากการจัดประเภทรายการ (Reclassify) จากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมาเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนที่เกิดจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ซึ่งจะกำหนดครบชำระจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“CPNREIT”) ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2568

2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 265,485 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 11,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 โดยหลักมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ที่ได้เปิดให้บริการในปี 2567 และโครงการอื่นในอนาคต

- **<u>หนี้สินรวม</u>** เท่ากับ 194,406 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15,115 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 เป็นผลมาจาก

1) หนี้สินหมุนเวียน 38,283 ล้านบาท ลดลงประมาณ 15,000 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29 โดยหลักมาจากการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

2) หนี้สินไม่หมุนเวียน 156,123 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 30,000 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 โดยหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้นเพื่อมา Refinance เงินกู้ที่ครบกำหนดชำระและรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากการต่อสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า กับ CPNREIT

ทั้งนี้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2567 รวม 68,875 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าที่ 75,336 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น 17,325 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะยาว 51,550 ล้านบาท

- **<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>** เท่ากับ 109,829 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,247 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 โดยหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนอยู่ที่ 0.58 เท่า ลดลงจากปีก่อนหน้าที่ระดับ 0.71 เท่า โดยยังคงระดับ Credit Rating ในระดับ AA ต่อเนื่องเท่ากับปีที่แล้ว

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ตามที่ปรากฏในรายงานทางการเงินหน้า 15-16) โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

รายได้รวม ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวมซึ่งไม่รวมรายได้จากการลงทุน 51,843 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 จากปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายรวม ในปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน 31,285 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปีก่อนหน้า

กำไรสุทธิ ในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 16,729 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 จากปีก่อนหน้า หลัก ๆ มาจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นศูนย์การค้า โรงแรมและยอดโอนโครงการที่พักอาศัย และอัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทฯ สามารถทำได้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงในส่วนของรายได้มีดังนี้

- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** (ซึ่งรวมรายได้จากศูนย์อาหาร) 41,989 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยหลักเป็นผลจากจำนวนผู้ใช้บริการในศูนย์การค้าและรายได้ของผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น และการเปิดศูนย์การค้าใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัล นครสวรรค์ และเซ็นทรัล นครปฐม ซึ่งเปิดให้บริการในช่วงต้นปี 2567

- **รายได้ธุรกิจโรงแรม** 1,965 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จากปีก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักต่อเนื่องทุกไตรมาส โดยเฉพาะโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งทำราคาห้องพักและรายได้สูงสุดเป็นประวัติการณ์ รวมทั้งรายได้จากโรงแรมใหม่ที่เปิดให้บริการในระหว่างปี ได้แก่ โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ ระยอง

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** 6,231 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปีก่อนหน้า จากการโอนโครงการแนวสูงที่ยังคงทำได้ดีอย่างต่อเนื่อง และยอดโอนแนวราบที่ทำได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

- **รายได้อื่น** 1,659 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41 จากปีก่อนหน้า โดยเพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่ดีขึ้นของ CPNREIT และเมกาบางนา รวมทั้งผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนและการลงทุนอื่น ๆ

สำหรับรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายมีดังต่อไปนี้

- **ต้นทุนค่าเช่าและบริการ** (รวมศูนย์อาหาร) 17,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ซึ่งต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าและบริการ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากอัตราค่าไฟซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้า และอีกส่วนมาจากการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานโดยเฉพาะด้านการใช้พลังงาน

- **ต้นทุนธุรกิจโรงแรม** 650 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 จากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า

- **ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์** 4,078 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7 จากปีก่อนหน้าสอดคล้องกับยอดโอนที่เพิ่มขึ้น

- **ค่าใช้จ่ายการบริหาร** 8,693 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายการตลาดที่เพิ่มขึ้นจากการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า โดยบริษัทฯ ยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนและค่าใช้จ่ายโดยรวม เพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ส่งผลให้อัตราส่วนการทำกำไรต่าง ๆ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ไม่ว่าจะเป็นอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตรากำไรสุทธิ

- เงินลงทุนที่ใช้ไป (Capital Expenditure) ในปี 2567 เท่ากับ 17,182 ล้านบาท ประกอบด้วย

  - การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตและการพัฒนาโครงการใหม่ จำนวน 8,410 ล้านบาท คิดเป็นร้อย 49

  - การลงทุนเพื่อปรับปรุงและเพิ่มมูลค่าโครงการที่มีอยู่เดิม เพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันและเติบโตในระยะยาว จำนวน 3,574 ล้านบาท คิดเป็นร้อย 21

  - การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use) อาทิ ที่พักอาศัยและโรงแรม จำนวน 4,744 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28

  - การลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ เพื่อเสริม Mixed-Use Ecosystem จำนวน 455 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3

แหล่งเงินทุนหลักมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานซึ่งในปี 2567 อยู่ที่ประมาณ 36,000 ล้านบาท

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามดังนี้

- นางสาวภาวนา ธงรัตนะ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง ถามว่า นโยบายเก็บค่าเช่าแบบ Revenue Sharing กับร้านเช่ามีการเรียกเก็บร้อยละเท่าใด

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงว่า การกำหนดค่าเช่ามีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ ตำแหน่งของร้านค้าผู้เช่าในโครงการ รวมถึงประเภทธุรกิจด้วย จึงส่งผลให้การกำหนดค่าเช่ามีหลายอัตราต่างกัน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดผลการออกเสียงลงคะแนนดังนี้

	จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	3,708,917,939 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.4968
ไม่เห็นด้วย	16,249,525 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.4359
งดออกเสียง	2,507,600 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0672
บัตรเสีย	-	-

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากตอนเปิดประชุม จำนวน 572,557 หุ้น รวมเป็นจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 3,727,675,064 หุ้น ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 4,488,000,000 หุ้น

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน อนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วตามที่เสนอทุกประการ

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รายงานการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติดังนี้

ตามที่บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของงบการเงินรวมกรณีไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด ทั้งนี้ จำนวนเงินปันผลจ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการนั้น

ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 16,729,046,196 บาท คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 2.10 บาท แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 4,488,000,000 หุ้น รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น 9,424,800,000 บาท คิดเป็นอัตราเงินปันผลจ่ายต่อกำไรสุทธิประจำปี 2567 ที่ร้อยละ 56.34 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่มีอัตราเงินปันผลจ่ายต่อกำไรสุทธิที่ร้อยละ 53.64 เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในปี 2567

โดยกำหนดการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผล ประกอบด้วย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลคือวันที่ 18 มีนาคม 2568 และกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 19 พฤษภาคม 2568

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือเสนอแนะ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567 โดยมีรายละเอียดผลการออกเสียงลงคะแนนดังนี้

	จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	3,725,167,464 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.9327
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0000
งดออกเสียง	2,507,600 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0672
บัตรเสีย	-	-

หมายเหตุ: ในวาระนี้ ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 2

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน อนุมัติให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567 แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 2.10 บาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 19 พฤษภาคม 2568 ซึ่งบริษัทฯ กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 18 มีนาคม 2568

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2568

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นางโชติกา สวนานนท์ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ชี้แจงรายละเอียดให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาในวาระนี้

นางโชติกา สวนานนท์ รายงานต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อที่ 20 และมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งกำหนดให้มีกรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสามเป็นอัตราในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง โดยในปี 2568 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระจำนวน 4 ท่าน ได้แก่

1. นายวีรวัฒน์	ชุติเชษฐพงศ์	ประธานกรรมการอิสระ / ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง
2. นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายปรีชา	เอกคุณากูล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) / กรรมการนโยบายความเสี่ยง
4. นางสาววัลยา	จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) / กรรมการนโยบายความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าที่บริหาร

เนื่องจากนายวีรวัฒน์ ชุติเชษฐพงศ์ แจ้งความประสงค์ไม่ต่อวาระกรรมการและขอลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการบริษัทโดยผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจึงเห็นสมควรเสนอนายมนตรี ศรไพศาล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัททดแทนตำแหน่งที่ว่างลง เนื่องจากนายมนตรี ศรไพศาล มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อบังคับของบริษัทฯ และตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด รวมถึงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

แห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังเป็นบุคคลผู้มีความรู้ ความสามารถและมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ซึ่งการแต่งตั้งนายมนตรี ศรไพศาล เป็นกรรมการบริษัท จะช่วยสนับสนุนให้การดำเนินงานของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ประวัติและรายละเอียดประกอบการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ในเอกสารเชิญประชุมฯ และหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการชุดต่าง ๆ รวมทั้งคุณสมบัติกรรมการอิสระของบริษัทฯ ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report)

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยเผยแพร่รายละเอียดผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ และระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2567 - 15 มกราคม 2568 แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อรับคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทโดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียพิจารณาแล้ว เห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2568 ทั้ง 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ที่แต่ละท่านเป็นกรรมการอยู่ต่อไปอีกหนึ่งวาระ และเสนอชื่อผู้เข้ารับแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนกรรมการที่ลาออก 1 ท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายปรีชา	เอกคุณากูล	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) / กรรมการนโยบายความเสี่ยง
3. นางสาววัลยา	จิราธิวัฒน์	กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) / กรรมการนโยบายความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าที่บริหาร
4. นายมนตรี	ศรไพศาล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล / กรรมการการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (แทนนายวีรวัฒน์ ชุติเชษฐพงศ์ ที่ออกจากตำแหน่งตามวาระและไม่ประสงค์จะต่อวาระกรรมการ)

โดยผู้ที่ได้รับการเสนอแต่งตั้งทุกท่านผ่านกระบวนการสรรหา และการพิจารณาตามกระบวนการที่บริษัทกำหนด โดย มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถหลากหลาย และมีประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจศูนย์การค้า และธุรกิจอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และถูกต้องตามหลักบรรษัทภิบาล สามารถอุทิศเวลาและความสามารถเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

โดย ณ วันที่ 29 เมษายน 2568 หากนายมนตรี ศรไพศาล ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 และเมื่อดำรงตำแหน่งครบ 1 วาระ จนถึงเดือนเมษายน 2571 จะรวมระยะเวลาการดำรงตำแหน่งทั้งสิ้น 3 ปี

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือเสนอแนะ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2568 เป็นรายบุคคล โดยมีรายละเอียดผลการออกเสียงลงคะแนนดังนี้

	นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง ร้อยละ [1]	นายปรีชา เอกคุณากูล จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง ร้อยละ [1]	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง ร้อยละ [1]	นายมนตรี ศรไพศาล จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง ร้อยละ [1]
เห็นด้วย	3,402,210,298 เสียง คิดเป็นร้อยละ 91.9433	3,440,708,067 เสียง คิดเป็นร้อยละ 92.3017	3,572,584,909 เสียง คิดเป็นร้อยละ 96.3149	3,587,854,644 เสียง คิดเป็นร้อยละ 96.2491
ไม่เห็นด้วย	295,455,066 เสียง คิดเป็นร้อยละ 7.9845	284,299,997 เสียง คิดเป็นร้อยละ 7.6267	134,020,055 เสียง คิดเป็นร้อยละ 3.6131	137,149,120 เสียง คิดเป็นร้อยละ 3.6792
งดออกเสียง	2,666,900 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.0720	2,667,000 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.0715	2,667,000 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.0719	2,671,300 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.0716
บัตรเสีย	-	-	-	-

[1] ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้ ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 3

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน อนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2568 ทั้ง 4 ท่านเป็นรายบุคคล กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ต่อไปตามที่เสนอทุกประการ

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นางโชติกา สวนานนท์ รายงานการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติดังนี้

เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้รับค่าตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมและเหมาะสม คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการโดยพิจารณาจากหน้าที่ความรับผิดชอบ เชื่อมโยงผลประกอบการกับความสำเร็จในการปฏิบัติงานและปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือมีขนาดใกล้เคียงกัน โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) หน้า 212-222

จากการพิจารณาถึงหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจึงเห็นสมควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดวงเงินค่าตอบแทนกรรมการบริษัทประจำปี 2568 ในวงเงินไม่เกิน 30,000,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 5,000,000 บาท และสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ได้แก่ สิทธิสวัสดิการห้องพักและบริการโรงแรมตามที่บริษัทฯ กำหนดรวมวงเงินไม่เกิน 100,000 บาทต่อคนต่อปี

โครงสร้างค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568 ประกอบด้วย ค่าตอบแทนประจำไตรมาส เบี้ยประชุม เงินโบนัส และสิทธิประโยชน์อื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าตอบแทนประจำและเบี้ยประชุม

ประเภทค่าตอบแทน*	ปี 2567	ปี 2568 (เพื่อพิจารณา)	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
1. **ค่าตอบแทนประจำ** (บาท/เดือน)			
- ประธานกรรมการ	80,000	85,000	5,000
- ประธานกรรมการอิสระ	65,000	75,000	10,000
- กรรมการอิสระ	50,000	60,000	10,000
- กรรมการ	30,000	35,000	5,000
2. **ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัท** (บาท/ครั้ง)			
- ประธานกรรมการ	60,000	60,000	-
- กรรมการอิสระ	50,000	50,000	-
- กรรมการ	45,000	45,000	-
3. **ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล** (บาท/ครั้ง)			
- ประธานกรรมการ	70,000	70,000	-
- กรรมการ	55,000	55,000	-
4. **ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน** (บาท/ครั้ง)			
- ประธานกรรมการ	50,000	50,000	-
- กรรมการ และที่ปรึกษา	40,000	40,000	-
5. **ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง** (บาท/ครั้ง)			
- ประธานกรรมการ	50,000	50,000	-
- กรรมการ	40,000	40,000	-
6. **ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการอิสระ** (บาท/ครั้ง)			
- ประธานกรรมการ	-	50,000	50,000
- กรรมการ	-	40,000	40,000

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท (Executive Director) และผู้บริหารจะไม่ได้รับค่าตอบแทนสำหรับการดำรงตำแหน่งต่าง ๆ ในคณะกรรมการชุดย่อย

2. เงินโบนัส

บริษัทฯ จะคำนวณจ่ายเงินโบนัสจากวงเงินค่าตอบแทนกรรมการคงเหลือที่ได้รับอนุมัติ โดยให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไข รายละเอียด และอัตราการจ่ายเงินโบนัสตามความเหมาะสมโดยขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัทฯ ทั้งนี้ เงินโบนัสจะจ่ายให้แก่กรรมการตามผลการปฏิบัติงานและการมีส่วนร่วมในการประชุม โดยกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ (Executive Director) จะไม่ได้รับเงินโบนัสกรรมการ

3. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

กรรมการสามารถใช้สิทธิสวัสดิการห้องพักและบริการโรงแรมตามที่บริษัทฯ กำหนดวงเงินไม่เกิน 100,000 บาท ต่อคนต่อปี

ทั้งนี้ ปี 2567 บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทเป็นไปตามโครงสร้างค่าตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติไว้รวมเท่ากับ 24,919,500 บาท ตามรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report)

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือเสนอแนะ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดผลการออกเสียงลงคะแนนดังนี้

	จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	3,542,197,012 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.7763
ไม่เห็นด้วย	5,217,375 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.1469
งดออกเสียง	2,721,700 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.0766
บัตรเสีย	-	-

หมายเหตุ: ในวาระนี้ ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 4 และบริษัทฯ ได้ตัดสิทธิออกเสียงลงคะแนนของกรรมการที่มีส่วนได้เสียออกจากฐานเสียงในระบบนับคะแนนเรียบร้อยแล้ว

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม อนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2568 ในวงเงินรวมไม่เกิน 30,000,000 บาท และสิทธิสวัสดิการห้องพักและบริการโรงแรมตามที่บริษัทฯ กำหนด รวมวงเงินไม่เกิน 100,000 บาทต่อคนต่อปีตามที่เสนอทุกประการ

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2568

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายวินิจ ศิลามงคล ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติดังนี้

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล โดยเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 รายละเอียด ดังนี้

1. แต่งตั้งผู้สอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (“ผู้สอบบัญชีหลัก”) คนใดคนหนึ่งต่อไปนี้ เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2568

รายนาม	เลขที่ ใบอนุญาต	จำนวนปี ที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท
1) นายบุญญฤทธิ์ ถนอมเจริญ	7900	-
2) นางสาวธัญลักษณ์ เกตุแก้ว	8179	-
3) นางสาวอรวรรณ ชุณหกิจไพศาล	6105	-
4) นางสาวชนารัตน์ จันทร์หวา	9052	-
5) นายธีรวัฒน์ วิทยาภาเลิศ	11464	-

โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด และผู้สอบบัญชีที่เสนอแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความรู้และ

ประสบการณ์ในการสอบบัญชีเป็นอย่างดี ไม่เป็นผู้ถือหุ้น ไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ

2. กำหนดค่าสอบบัญชีโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ประจำปี 2568 วงเงินไม่เกิน 3,050,000 บาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 350,000 บาท เนื่องจากการคัดเลือกและการเสนอราคาของผู้สอบบัญชี รวมถึงมีการใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการตรวจสอบ

3. รับทราบค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 ของบริษัทย่อยในประเทศไทยจำนวน 41 บริษัท คิดเป็นเงินจำนวน 6,624,000 บาท ซึ่งตรวจสอบโดยใช้สำนักงานสอบบัญชีเดียวกัน คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด และบริษัทย่อยในต่างประเทศจำนวน 4 บริษัท คิดเป็นเงินจำนวน 582,400 บาทซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น รวมค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อยทั้งหมดจำนวน 7,206,400 บาท

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นซักถามดังนี้

- นายวีระชัย เกียรติวิมล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเองถามว่า บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ดำรงวาระเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ มาแล้วกี่ครั้ง และบริษัทฯ มีนโยบายพิจารณาในการคัดเลือกผู้สอบบัญชีอย่างไรบ้าง

นายวินิจ ศิลามงคล ชี้แจงว่า สามารถแยกพิจารณาเป็น 2 ส่วน บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีมากกว่า 10 ปีในเชิงของสำนักงานผู้สอบบัญชี แต่สำหรับผู้สอบบัญชีที่เป็นบุคคล กฎหมายมีการกำหนดว่าจะต้องเป็นผู้สอบบัญชีและลงลายมือชื่อได้ 7 ปีต่อเนื่องกัน โดยต้องการเว้นวรรคช่วง 5 ปี แล้วจึงกลับมาเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับงานสอบบัญชีต่อบริษัทฯ อีกได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดผลการออกเสียงลงคะแนนดังนี้

	จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	3,705,999,939 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.4185
ไม่เห็นด้วย	15,886,125 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.4261
งดออกเสียง	5,789,000 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.1552
บัตรเสีย	-	-

หมายเหตุ: ในวาระนี้ ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 5

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน อนุมัติแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยมี 1) นายบุญญฤทธิ์ ถนอมเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7900 (2) นางสาวธัญลักษณ์ เกตุแก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8179 (3) นางสาวอรวรรณ ชุณหกิจไพศาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6105 (4) นางสาวชนารัตน์ จันทร์หวา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9052 และ 5) นายธีรวัฒน์ วิทยาภาเลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11464 คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2568 และอนุมัติค่าสอบบัญชีจำนวนรวม 3,050,000 บาท รวมทั้งรับทราบค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 ของบริษัทย่อยตามที่เสนอ

<u>วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ</u>

<u>คำถามล่วงหน้าจากผู้ถือหุ้น</u>

- นายวีระชัย เกียรติวิมล มีข้อซักถามดังนี้

1) ปัจจุบันโครงการเซ็นทรัล พหลโยธิน มีความคืบหน้าอย่างไรบ้าง และการเปิดศูนย์ฯ จะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าวหรือไม่อย่างไร เพราะห่างกันแค่ไม่ถึง 1 กิโลเมตร และอะไรคือสาเหตุสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ เลือกเปิดใกล้กันขนาดนี้

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า โครงการเดอะ เซ็นทรัล พหลโยธิน มีการพัฒนาเป็นไปตามแผนงาน โดยจะเปิดให้บริการ Phase 1 ศูนย์การค้าในช่วงปลายปี 2569

นอกจากนี้การที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าในโซนนี้มากว่า 40 ปี จึงทำให้มีความเข้าใจความต้องการผู้ใช้บริการในบริเวณดังกล่าวเป็นอย่างดี มีการศึกษาว่า Catchment เติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่ดังกล่าวยังมีศักยภาพในการขยายพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มเติม โดยเฉพาะหากพิจารณาถึงอัตราการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าว ซึ่งเต็มเกือบตลอดเวลา และมีอัตราค่าเช่าที่ค่อนข้างสูง นอกจากนี้ยังมี Waiting List ของแบรนด์ต่าง ๆ ที่สนใจพื้นที่จำนวนมาก ทำให้บริษัทฯ มั่นใจได้ว่าโครงการเดอะ เซ็นทรัล พหลโยธิน จะเติมเต็มความเป็น Destination ของย่านลาดพร้าวได้

2) ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดูแลในส่วนของศูนย์การค้าเมกาบางนาด้วยหรือไม่ และปัจจุบันคืนทุนหรือยังหลังจากที่ซื้อหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าเมกาบางนาทำได้ดีขึ้นกว่า ณ วันเข้าซื้อกิจการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) โดยมีอัตราการเช่าที่สูงและเกือบเต็มตลอด

3) ในส่วนของเซ็นทรัลสยามสแควร์ที่กำลังก่อสร้างมีเหตุผลใดที่ต้องเข้าไปลงทุนในจุดนั้น เนื่องจากบริเวณดังกล่าวกลุ่มเซ็นทรัลมีทั้งเซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลชิดลม และเซ็นทรัลแอมบาสซี

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า ย่านสยามสแควร์ถือเป็นพื้นที่มีศักยภาพสูง โดยมี Catchment ที่ค่อนข้างหนาแน่นจากกลุ่มสำนักงาน สถาบันการศึกษาและนักท่องเที่ยว ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความมั่นใจในการพัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าว โดยบริษัทฯ ตระหนักดีว่าในแต่ละโครงการจะต้องมีจุดขายที่แตกต่าง เพื่อดึงดูดผู้ใช้บริการเข้ามาในโครงการ

4) ในแต่ละปีบริษัทฯ ได้จัดสรรงบประมาณในการทำตลาดไว้สูงมากซึ่งอาจจะหลายพันล้านบาท การจัดงบประมาณดังกล่าวนอกจากจะต้องเข้าถึงประชาชน ผู้บริโภค และผู้ใช้บริการแล้ว ควรเข้าถึงกลุ่มคนรากหญ้าด้วย คือ ให้คนที่มีรายได้น้อยได้มีส่วนร่วมกับการโฆษณาประชาสัมพันธ์ในกิจกรรมของทางศูนย์ฯ เช่น รถสามล้อ รถแท็กซี่ รถเมล์ หรือแม้แต่หาบเร่แผงลอยเพื่อเป็นสังคมที่ช่วยเหลือเกื้อกูลกันในทุกระดับแบบเดียวกับที่บริษัทชั้นนำได้นำแนวคิดเหล่านี้ไปใช้ เช่น กลุ่มคาราบาวแดง เป็นต้น

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า ในแต่ละปีบริษัทฯ มีแผนงานและการดำเนินการที่สร้างคุณค่าร่วมกันกับชุมชน หรือ CSV (Creating Shared Value) บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็น Ecosystem for All เพื่อเติบโตไปพร้อมกับท้องถิ่นและชุมชน โดยบริษัทฯ มีการสนับสนุนทั้งในรูปแบบตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน เช่น การจัดกิจกรรมทางการตลาดสำหรับชุมชนเพื่อจัดจำหน่ายสินค้า หรือผลิตภัณฑ์ชุมชน การเปิด “ตลาดจริงใจ ฟาร์มเมอร์มาร์เก็ต” เพื่อช่วยให้เกษตรกรนำผลผลิตมาค้าขายในพื้นที่ของบริษัทฯ ตลอดจนการจัดสรรพื้นที่ให้ผู้พิการได้จำหน่ายสลากกินแบ่งรัฐบาลอย่างถูกกฎหมาย เป็นต้น

5) การจัดระบบรักษาความปลอดภัยหรือจุดจอดรถของทางศูนย์ฯ ในปัจจุบันมีการเปลี่ยนมาเป็นระบบสแกนทะเบียนหรือยัง เพราะที่ผ่านมาพบว่าผู้ให้บริการรายอื่นได้นำมาใช้แล้ว ซึ่งลดปริมาณการจราจรสะสมหน้าตู้คิวกดบัตรได้พอสมควร

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า หัวใจของการให้บริการเป็นเรื่องที่สำคัญที่สุดที่บริษัทฯ ทำอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีการพัฒนานำเทคโนโลยีมาช่วยเสริมเพื่อทำให้ระบบการจอดรถยนต์รวมถึงการใช้พื้นที่มีประสิทธิภาพและการพัฒนาให้มีการใช้งานที่ดีขึ้น ปลอดภัย และสะดวกสบาย

<u>คำถามจากผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม</u>

- นายวิรัญจ์ ฉิมกุล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง ถามว่า หากโครงการต่าง ๆ ประสบปัญหาจากปัจจัยที่ไม่คาดคิดจนส่งผลกระทบต่อระยะเวลาดำเนินงานและผลตอบแทน บริษัทฯ มีกลยุทธ์อย่างไรในการป้องกันไม่ให้ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินโดยรวม

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงว่า ในส่วนของภาพรวมในการลงทุนของบริษัทฯ จะดำเนินการด้วยความระมัดระวังซึ่งหากพิจารณาถึงโครงสร้างทุนของบริษัทฯ ในปัจจุบันพบว่ามีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนในระดับที่ค่อนข้างต่ำ หรือประมาณ 0.6 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ยังมีความยืดหยุ่น สามารถรองรับสำหรับเหตุการณ์ที่ไม่ได้คาดหมายได้ โดยหลักบริษัทฯ ยังคงดำรงวินัยทางการเงินเป็นลำดับต้น ๆ เพื่อรองรับสถานการณ์ที่ไม่ปกติ นอกจากนี้ในการดำเนินงานในทุก ๆ โครงการของบริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนด้วยความระมัดระวัง รวมถึงมีการพิจารณาในแง่ของ Worst Case Scenario ประกอบ นอกจากนี้การบริหารจัดการในภาพรวมของบริษัทฯ ได้มีแผนรองรับสำหรับเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ผ่านสถานการณ์ที่วิกฤตมาหลายครั้งแล้ว จึงเชื่อว่าวิธีบริหารจัดการของบริษัทฯ ประสบการณ์ทำงานของฝ่ายจัดการ และการกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถก้าวผ่านสถานการณ์ที่ไม่คาดหมายต่าง ๆ รวมถึงความผันผวนทางเศรษฐกิจได้

- นายอนุพจน์ พนาพรศิริกุล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง ถามว่า ตามที่ประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ บริษัทฯ มีแผนธุรกิจรองรับเรื่องดังกล่าวอย่างไร

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า บริษัทฯ ได้มีการจัดทำแบ่งกลุ่มลูกค้าตามสถานการณ์ และ Catchment ต่าง ๆ ดังนั้นในแต่ละศูนย์การค้าของบริษัทฯ ได้คำนึงถึงเรื่องดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ได้เตรียมร้านค้าที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าผู้สูงวัย เช่น Wellness Zone หรือ Education Zone รวมถึงมีการแบ่งพื้นที่จัดกิจกรรมสำหรับลูกค้าต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง

- นายดิศวรนันท์ เด่นไพศาล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1) โดยเฉลี่ยแล้วแต่ละศูนย์การค้าของบริษัทฯ มีจำนวนผู้เช่าที่ต่อคิวรอเข้าแทนกรณีที่ผู้เช่าปัจจุบันย้ายออกมากน้อยเพียงใด หรือคิดเป็นร้อยละเท่าไรของผู้เช่าปัจจุบัน

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันบริษัทฯ มีศูนย์การค้าจำนวน 42 แห่ง คอมมูนิตี้มอลล์จำนวน 16 แห่ง โดยแต่ละศูนย์การค้ามี Catchment และความต้องการของผู้บริโภคที่แตกต่างกัน รวมถึง Waiting List เช่นกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ พยายามบริหารจัดการและเติมเต็มนำร้านค้าใหม่ ๆ เข้ามาภายในศูนย์การค้าอยู่ตลอดเวลา

2) เหตุใดบริษัทฯ จึงมีความมั่นใจที่จะเปิดศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานครอีกหลายแห่ง โดยเฉพาะโครงการที่กำลังจะเปิดที่ถนนพหลโยธินซึ่งมีขนาดใหญ่มาก ทั้งที่ ศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานครมีจำนวนค่อนข้างหนาแน่นแล้ว

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า ทุก ๆ Catchment และทำเลที่ตั้งในทุกศูนย์การค้า หากบริษัทฯ มีแผนจะเข้าไปพัฒนา ต้องทำการศึกษา Catchment Analysis รวมถึงศักยภาพในแต่ละทำเลที่ตั้ง เพื่อพิจารณาถึงความต้องการของผู้บริโภค รวมถึงการรวบรวม Waiting List ต่าง ๆ ดังนั้นทุกโครงการที่บริษัทฯ ลงทุน จึงมีความมั่นใจว่าสามารถดำเนินการได้

3) โรงแรมของบริษัทฯ มีสัดส่วนลูกค้าระหว่างนักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวไทยเท่าใด และจากการที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาน้อยในช่วงนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องปรับลดแผนการเปิดโรงแรมหรือไม่

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงว่า โรงแรมที่มีอัตราส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติมาก คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา เพียงแห่งเดียว แม้ว่าปัจจุบันสัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวจีนจะลดลงอยู่บ้าง อย่างไรก็ตามยังมีนักท่องเที่ยวจากประเทศอื่นเข้ามาทดแทน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังมีความมั่นใจว่าในภาพรวมจะยังไม่ส่งผลกระทบต่อแผนงานทั้งปี สำหรับโรงแรมอื่น ๆ ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นลูกค้าในประเทศ ผลการดำเนินงานยังคงเป็นไปตามแผนและเห็นตัวเลขที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงยังไม่มีแผนที่จะปรับเปลี่ยนแผนการลงทุน โดยยังคงดำเนินการตามแผนงานตามที่ได้มีการสื่อสารไปก่อนหน้านี้

4) ตามที่บริษัทฯ มีแผนจะเปิดโครงการอาคารสำนักงานอีกพอสมควร ทั้งนี้ มีการพิจารณาเกี่ยวกับภาวะ Oversupply ของโครงการอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครประกอบด้วยหรือไม่

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงว่า บริษัทฯ ไม่มีแผนที่จะเปิดโครงการอาคารสำนักงานจำนวนมาก โดยโครงการล่าสุดที่จะเปิด คือ โครงการเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศ ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 60,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ในทุก ๆ ทำเลที่บริษัทฯ จะเข้าไปพัฒนา ได้มีการศึกษาอุปสงค์และอุปทาน รวมถึงความต้องการของผู้บริโภคและภาวะตลาด โดยมีการพิจารณาอย่างรอบคอบในทุก ๆ โครงการ

- นายนฤดล นิยมค้า ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1) จากการที่โครงการ One Bangkok เริ่มทยอยเปิดแล้ว ได้ส่งผลกระทบอย่างไรต่อบริษัทฯ บ้าง

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงว่า ในภาพรวมยังไม่มีผลกระทบทั้งต่อศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของบริษัทฯ จากตัวเลขที่บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารอย่างต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นอัตราการเช่า หรือการเติบโตของรายได้ ยังคงเป็นไปตามแผนงาน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีการติดตามอย่างใกล้ชิด และเน้นให้ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ยังสามารถดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ร้านค้าต่าง ๆ ยังสามารถค้าขายได้ดี สำหรับผู้เช่าอาคารสำนักงาน บริษัทฯ ยังเน้นในเรื่องของการดูแลให้ผู้เช่ามีความพอใจและยังคงเช่าพื้นที่กับบริษัทฯ ต่อไป

2) ผลตอบรับโครงการเซ็นทรัล พาร์ค เป็นอย่างไรบ้าง มีผู้เช่าเต็มแล้วหรือยัง

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า โครงการเซ็นทรัล พาร์ค จะเปิดดำเนินการด้านศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานประมาณเดือนสิงหาคม 2568 ปัจจุบันมีอัตราการเช่าในส่วนของศูนย์การค้าประมาณร้อยละ 90 สำหรับอาคารสำนักงานมีผู้เช่าประมาณร้อยละ 50

- นายอานุภาพ ทิพยกรกิจ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1) จากรายงานสถิตินักท่องเที่ยวจีนที่เดินทางเข้าประเทศไทยมีแนวโน้มลดลงในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 จากสถานการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อคาดการณ์รายได้รวมในปี 2568 ของบริษัทฯ หรือไม่ อย่างไร

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า ในภาพรวมยังไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญ ลูกค้าหลักของศูนย์การค้าของบริษัทฯ ยังเป็นชาวไทย

2) คาดการณ์รายได้ในส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 หลังจากประเมินเหตุการณ์แผ่นดินไหวแล้วเป็นอย่างไร

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ ชี้แจงว่า บริษัทฯ อยู่ระหว่างศึกษาและประมาณการรายได้ในส่วนของโครงการที่พักอาศัยของบริษัทฯ ภายหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหว

- นายพีระพัฒน์ ประดิษฐ์วิริยะกุล ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1) แนวทางการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตของบริษัทฯ เป็นอย่างไรบ้าง

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงว่า ได้มีการเรียนแจ้งเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวแล้วในวาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567 นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นสามารถติดตามได้ผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ของบริษัทฯ เช่น เว็บไซต์ หรือนักลงทุนสัมพันธ์

2) บริษัทฯ มีแผนการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเดิมหรือไม่

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงว่า บริษัทฯ ยังไม่มีแผนลงทุนสำหรับธุรกิจอื่นที่ไม่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจของบริษัทฯ แผนการลงทุนจะยังคงลงทุนกับธุรกิจที่มาเสริมกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามรายละเอียดหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่มาเข้าร่วมประชุม และปิดการประชุม

ปิดประชุมเมื่อเวลา 15.50 น.

(นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์)
ประธานที่ประชุม

(นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม)
เลขานุการบริษัท

สรุปคำถามและข้อเสนอแนะที่ผู้ถือหุ้นส่งในห้องประชุม

1. นักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ เพียงใด ขอให้ชี้แจงแยกตามแต่ละประเภทธุรกิจ

   คำตอบ รายได้สำหรับทุก ๆ ธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มาจากคนในประเทศ จึงคาดว่าไม่มีผลกระทบโดยตรง อย่างไรก็ตามจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงอาจมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจและการบริโภคภาคเอกชนในอนาคต ซึ่งบริษัทฯ มีการติดตามอย่างใกล้ชิด

2. รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างประเทศคิดเป็นประมาณเท่าใดของรายได้บริษัทฯ

   คำตอบ ปัจจุบันรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากลูกค้าที่เป็นชาวไทย

3. การลงทุนพัฒนาหรือปรับปรุงศูนย์การค้าจะใช้ระยะเวลาประมาณเท่าใดในการคืนทุน

   คำตอบ ระยะเวลาการคืนทุนจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ประกอบกันในแต่ละโครงการ เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดของโครงการ หรือประเภทของโครงการ

4. บริษัทฯ มีตัวชี้วัดอย่างไรในการประเมินว่าโครงการใดควรดำเนินต่อหรือควรชะลอ หากภาวการณ์เศรษฐกิจหรือสภาพแวดล้อมทางธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป

   คำตอบ บริษัทฯ มีการประเมินผลการดำเนินงานในแต่ละโครงการเป็นระยะและมีการปรับปรุงโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่ตลอดเวลา แต่หากพบว่าผลการดำเนินงานไม่สามารถปรับปรุงให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดได้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเลื่อนหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบในแต่ละโครงการให้เหมาะสมต่อไป

5. ปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ใช้งบประมาณจัดงานปีใหม่ค่อนข้างมาก ปัจจัยหนึ่งเกิดจากการแข่งขันที่มากขึ้นหรือไม่ และในปี 2568 จะมีการจัดงานปีใหม่ที่โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค หรือไม่

   คำตอบ - พิจารณาจากตัวเลขค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาสที่ 4/2567 เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเติบโตในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับ 9 เดือนก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นว่าบริษัทฯ ยังคงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้เป็นอย่างดี โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต่อรายได้รวมค่อนข้างใกล้เคียงกับปี 2566

   - สำหรับการจัดงานปีใหม่ของโครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค หากมีความคืบหน้าจะเรียนให้ทราบต่อไป

6. กรรมการบริษัทควรดำรงตำแหน่งไม่เกินสองวาระหรือไม่ เช่นเดียวกับกรณีผู้สอบบัญชีที่ต้องมีการเว้นวรรคแล้วจึงกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกครั้ง

   คำตอบ ปัจจุบันไม่มีกฎหมายกำหนดให้กรรมการบริษัทต้องดำรงตำแหน่งไม่เกิน 2 วาระ กฎหมายกำหนดว่าในทุก ๆ ปีให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 เป็นอัตรา และสามารถเลือกกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งเดิมได้อีก

ข้อเสนอแนะ บริษัทฯ ควรจัดประชุมผู้ถือหุ้นในรูปแบบ Hybrid กล่าวคือมีทั้งออนไลน์และจัดสถานที่ให้ผู้ถือหุ้นมาเข้าร่วมประชุม (Onsite)

คำชี้แจง บริษัทฯ ได้ศึกษารูปแบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปีโดย อย่างไรก็ตามการจัดประชุมในรูปแบบ Hybrid ยังไม่ได้รับความนิยม เนื่องจากยังมีข้อจำกัดของระบบและความต่อเนื่องในการประชุม ในขณะที่การจัดประชุมในรูปแบบออนไลน์เป็นวิธีที่มีประสิทธิภาพช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงการประชุมได้โดยไม่ต้องเดินทางมายังสถานที่ประชุมได้