

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบเดียว โดยบริษัทฯ ใช้ระบบ Inventech Connect สำหรับการเข้าร่วมประชุม และการลงคะแนนเสียง (e-Voting)

ก่อนเริ่มวาระประชุม นางสาวอัมพาวิร์ ชมภูพงษ์เกษม เลขาธิการคณะกรรมการ ได้กล่าวแนะนำกรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชี ในการประชุมดังนี้

กรรมการที่เข้าประชุม ณ สถานที่จัดประชุม

- | | |
|--------------------------------|---------|
| 1. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |
| 2. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |
| 3. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ | กรรมการ |
| 4. นายเชมจิต ชุ่มวัฒนะ | กรรมการ |

กรรมการที่ลาประชุม

- | | |
|--------------------------|---------------|
| 1. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ | ประธานกรรมการ |
|--------------------------|---------------|

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งหมด 5 คน และเข้าร่วมประชุม 4 คน คิดเป็นสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่ากับร้อยละ 80

ผู้บริหารที่เข้าประชุม

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 1. นายวุฒิเกียรติ เตชะมงคลาภิวัฒน์ | Chief Operating Officer |
| 2. นางสาวพิริณี พริ้งสุลกะ | Head of Finance & Accounting |
| 3. นางสาวอัมพาวิร์ ชมภูพงษ์เกษม | เลขาธิการคณะกรรมการ |

ผู้สอบบัญชี

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. นางสาวธัญลักษณ์ เกตุแก้ว | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |
| 2. นางสาวสุจิตรา ขาวบริสุทธิ์ | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |

จากนั้นเลขาธิการคณะกรรมการแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 6 ราย รวมจำนวน 51 หุ้น และผู้รับมอบฉันทะจำนวน 24 ราย รวมจำนวน 2,126,197,683 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นทั้งที่มาด้วยตนเองและรับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้นจำนวน 30 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,126,197,734 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.73 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 2,131,920,931 หุ้น มีจำนวนหุ้นนับรวมกันมากกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 38 โดยนางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) แทนนายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ ประธานกรรมการที่ลาประชุม ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงเปิดรับลงทะเบียนและให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังการเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระที่ยังไม่ได้พิจารณาลงมติได้

ประธานฯ ได้กล่าวเปิดการประชุมและมอบหมายให้นางสาวอัมพาวิร์ ชมภูพงษ์เกษม เลขาธิการคณะกรรมการ ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประชุม

นางสาวอัมพาวิร์ ชมภูพงษ์เกษม รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้มีวาระทั้งสิ้น 5 วาระ และชี้แจงวิธีการปฏิบัติในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นดังนี้

การประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ บริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ดูแลการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยใช้ระบบ Inventech Connect ซึ่งเป็นผู้ให้บริการที่มีมาตรฐานตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุม

ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม พ.ศ. 2563 เรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้งกฎหมาย ข้อกำหนด หรือหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในระหว่างการประชุม ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถชมการถ่ายทอดสดและสามารถเรียกดูเอกสารประกอบการประชุม และผลคะแนนในแต่ละวาระได้ตลอดจนกว่าจะปิดการประชุม ซึ่งหากท่านผู้เข้าร่วมประชุมรายใดประสบปัญหาการใช้งานระบบ สามารถโทรศัพท์ติดต่อมายัง Call Center ของผู้ดูแลระบบได้ตลอดเวลาจนถึงเวลาปิดการประชุม

สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเสียง

1. ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่มีอยู่ โดย 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ 1 เสียง
2. ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่ เพื่อออกความเห็น เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น เว้นแต่ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นเท่านั้น จึงจะสามารถลงคะแนนเสียงแบบแยกความเห็นได้โดยรวมคะแนนเสียงทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนสิทธิออกเสียงที่มีอยู่ ทั้งนี้ หากผู้รับมอบฉันทะที่เป็น Custodian ออกเสียงไม่ครบจำนวนคะแนนเสียงที่มี จะถือว่าส่วนที่ขาดเป็นการงดออกเสียง

วิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงในระบบในทุกวาระที่ยังคงเปิดให้ลงคะแนนได้จากระบบ e-Voting โดยจะมีปุ่มให้เลือกออกเสียงลงคะแนนปุ่มใดปุ่มหนึ่ง ดังนี้ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง หรือ ยกเลิกการออกเสียงลงคะแนนล่าสุด

ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะโดยระบุความเห็นแต่ละวาระตั้งแต่ขั้นตอนการลงทะเบียน ระบบจะนับคะแนนเสียงตามที่ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะมา โดยผู้รับมอบฉันทะไม่ต้องดำเนินการออกเสียงลงคะแนนแต่อย่างใด

ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะซึ่งลงทะเบียนแล้วแต่ยังไม่ได้ออกเสียงลงคะแนน และไม่สามารถอยู่ร่วมประชุมจนแล้วเสร็จ บริษัท ขอความร่วมมือให้ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนล่วงหน้าในวาระที่เหลืออยู่ทั้งหมด ก่อนกดออกจากระบบการประชุม

กรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะกดออกจากระบบการประชุมก่อนปิดการลงมติวาระใด ๆ จำนวนหุ้นของท่านจะไม่ถูกนับเป็นองค์ประชุมในวาระดังกล่าว และคะแนนเสียงจะไม่ถูกนำมานับคะแนนในวาระนั้น ๆ อย่างไรก็ตามการกดออกจากระบบประชุมจะไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะในการกลับเข้าร่วมประชุมและลงคะแนนในวาระที่ยังไม่ปิดการลงมติต่อไป

วิธีการนับคะแนนเสียง

บริษัท จะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยจะนำคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงเห็นด้วย

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะเลือกปุ่มยกเลิกการลงคะแนนเสียงล่าสุด หรือไม่กดปุ่มออกเสียงลงคะแนนใด ๆ จนกระทั่งปิดรับผลคะแนนในวาระนั้น ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะออกเสียง “เห็นด้วย” ในการพิจารณาในวาระนั้น ๆ กรณีที่ถือเป็นบัตรเสียซึ่งจะไม่นับเป็นคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ ได้แก่ การออกเสียงลงคะแนนของผู้มอบฉันทะ ที่มีการทำเครื่องหมายมากกว่าหนึ่งช่องในหนังสือมอบฉันทะ หรือกรณีที่มีการแก้ไข หรือขีดฆ่าความเห็น โดยผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะมิได้ลงนามกำกับ ยกเว้นการลงคะแนนของผู้รับมอบฉันทะจากผู้ลงทุนต่างประเทศที่แต่งตั้งให้คัสโตเดียนในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นที่สามารถลงคะแนนแบบแบ่งแยกหุ้นได้

การแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามข้อสงสัย

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

หากผู้ถือหุ้นต้องการถามผ่านภาพและเสียง สามารถทำได้โดย กดปุ่ม “สอบถามภาพและเสียง” จากนั้นกดปุ่ม “ตกลง” เพื่อยืนยันการจบบท และเมื่อเจ้าหน้าที่จัดลำดับคิวในการถามแล้ว ท่านสามารถเปิดไมค์และกล้องเพื่อถามคำถามได้

ในการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามข้อสงสัย ขอให้เสนอเนื้อหาอย่างกระชับและตรงประเด็นกับวาระการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นประสงค์จะแสดงความคิดเห็นหรือคำถามเรื่องอื่น ขอให้เสนอในวาระสุดท้าย

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเผยแพร่รายงานการประชุมพร้อมทั้งระบุคะแนนเสียงในแต่ละวาระทางเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th
> นักลงทุนสัมพันธ์ > ข้อมูลผู้ถือหุ้น > บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายใน 14 วัน หลังจากประชุม โดยจะครบกำหนดในวันที่ 13 พฤษภาคม 2568

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดเกี่ยวกับการลงคะแนน หรือวิธีปฏิบัติในการประชุมที่ได้ชี้แจงไปแล้ว แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาการประชุมนัดต่อไป

วาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายวุฒิเกียรติ เตชะมณฑลภักดิ์ Chief of Operating Officer รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567 เพื่อให้ที่ประชุมรับทราบดังนี้

ปี 2567 ถือว่าเป็นปีที่เศรษฐกิจไทยรวมถึงผลประกอบการของบริษัทฯ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญและเดินหน้านำแผนธุรกิจเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต โดยปี 2567 บริษัทฯ มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้นทั้งหมด 4 ประการ ได้แก่

1) บริษัทฯ ได้พัฒนาศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ คือ โครงการมาร์เก็ตเพลส เทพารักษ์ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ใจกลางชุมชนที่มีอัตราการขยายตัวของผู้อยู่อาศัยสูง โดยเป็นโครงการรูปแบบใหม่ที่ประกอบด้วยศูนย์การค้าชุมชน (“Community Mall”) และตลาดสด (“Urban Fresh Market”) บนพื้นที่ให้เข้าร่วมประมาณ 7,300 ตารางเมตร ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568

2) บริษัทฯ ได้เตรียมการปรับปรุงศูนย์การค้าเพื่อยกระดับให้มีความทันสมัยและตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้นโดยเฉพาะโครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ และโครงการมาร์เก็ตเพลส เจ อเวนิว ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2568 และต้นปี 2569 ตามลำดับ

3) บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ (Rebranding) ศูนย์การค้าโดยใช้ชื่อ “มาร์เก็ตเพลส” เป็น Core Brand เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งและภาพลักษณ์ที่ทันสมัยมากยิ่งขึ้น

4) ในระหว่างปี 2567 มี 2 โครงการที่ครบอายุสัญญาเช่าที่ดิน คือ โครงการมาร์เก็ตเพลส บางบอน และบี-คิกเหม่งจ๋าย ทั้งนี้ ปี 2567 บริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้ารูปแบบ Community Mall ร้อยละ 80 ลดลงจากปี 2566 ประมาณร้อยละ 1.7 เนื่องจากเริ่มมีการเตรียมพื้นที่เพื่อปรับปรุงโครงการในศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ และศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส เจ อเวนิว สำหรับโครงการเมกาบางนา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 100 และมีจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการเฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4 จากปี 2566 โดยปี 2568 บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงโครงการเมกาบางนา เพื่อเพิ่มศักยภาพทางการแข่งขันและตอบสนองต่อผู้ใช้บริการได้อย่างครบถ้วน

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นสอบถามดังนี้

- นายชญานันท์ คาระวะวัฒนา ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง มีข้อซักถามดังนี้

1) ปี 2568 บริษัทฯ มีแผนขยายธุรกิจหรือปรับเปลี่ยนร้านค้าเช่าเพื่อสร้างความแตกต่างและเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการภายในศูนย์การค้าของบริษัทฯ หรือไม่

นายวุฒิเกียรติ เตชะมณฑลภักดิ์ ชี้แจงว่า บริษัทฯ มีแผนพัฒนา Community Mall โดยนำ Urban Fresh Market เข้ามาผสมผสานซึ่งคาดว่าจะรูปแบบที่ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า โดยเปิดให้ดำเนินการแห่งแรกในโครงการ

มาร์เก็ตเพลส เทพริักษ์ ทั้งนี้ โครงการเมกาบางนา ซึ่งเป็นศูนย์การค้ารูปแบบ Super Regional Mall มีการปรับเปลี่ยนและเพิ่มเติมร้านค้าอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะร้านอาหารและสินค้าแฟชั่น เช่น ร้านอาร์ตทอย ป๊อป มาร์ท (POP MART) ซึ่งได้รับความนิยมอย่างมากในปัจจุบัน และมีร้านอาหารเปิดใหม่ ๆ เพิ่มเติม ซึ่งบริษัทฯ มีแผนขยายพื้นที่ศูนย์การค้า เพิ่มเติมต่อไป

2) บริษัทฯ มีแผนปรับรูปแบบธุรกิจเพื่อสร้างรายได้ขึ้นนอกเหนือจากรายได้จากการเก็บค่าเช่าพื้นที่ เช่น การให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม และการโฆษณา หรือไม่

นายวุฒิเกียรติ เตชะมงคลาภิวัฒน์ ชี้แจงว่า บริษัทฯ มีธุรกิจหลักเป็นการให้เช่าพื้นที่และเก็บค่าเช่าเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีรายได้จากกิจกรรมอื่นเพิ่มเติม เช่น การทำสื่อโฆษณาและกิจกรรมการตลาดอื่นๆ ภายในศูนย์การค้า

3) บริษัทฯ มีแผนเปิดศูนย์การค้าหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมในปี 2568 - 2569 หรือไม่ ทั้งนี้ หากมีบริษัทฯ คาดว่าโครงการเหล่านั้นจะใช้ระยะเวลาที่ปีเพื่อคืนทุน

นายวุฒิเกียรติ เตชะมงคลาภิวัฒน์ ชี้แจงว่า แม้ธุรกิจ Community Mall จะมีการแข่งขันสูง แต่บริษัทฯ ยังคงมีแผนเปิดโครงการเพิ่มเติมอย่างน้อย 1 แห่งต่อปี ทั้งนี้ ในแต่ละการลงทุนบริษัทฯ มีการพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อให้ทุกโครงการมีผลตอบแทนการลงทุนที่ดีและสามารถคืนทุนได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม

4) บริษัทฯ มีแผนนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence: “AI”) หรือฐานข้อมูล (Big Data) ที่บริษัทฯ มีมาวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค รวมถึงการพัฒนาปรับผังร้านค้าภายในศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรพื้นที่หรือไม่

นายวุฒิเกียรติ เตชะมงคลาภิวัฒน์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันบริษัทฯ มีการวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และนำมาปรับใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับธุรกิจ นอกจากนี้มีแผนนำเทคโนโลยี AI เข้ามาใช้เพื่อเสริมสร้างศักยภาพต่อไป ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการปรับผังร้านค้าภายในศูนย์การค้าต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและสร้างความสะดวกสบายให้กับลูกค้าที่มาใช้บริการให้มากที่สุด

● นายปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง ถามว่า บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ ให้เป็นห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลแห่งแรกบนถนนเพชรเกษม ของเขตบางแค หรือไม่

นายวุฒิเกียรติ เตชะมงคลาภิวัฒน์ ชี้แจงว่า บริษัทฯ มีการพิจารณาทบทวนแผนธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงเงื่อนไข และระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาพื้นที่ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาแผนพัฒนาโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ หากแล้วเสร็จจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567 ดังกล่าว

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567 ตามที่รายงาน (ไม่มีการลงคะแนน)

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นางสาวพรณี พริ้งสุลกะ Head of Financial & Accounting นำเสนอรายละเอียดให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา

นางสาวพรณี พริ้งสุลกะ รายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินดังกล่าว โดยมีสาระสำคัญของงบการเงินสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 10,656 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 322 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 จากปี 2566 โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการมาร์เก็ตเพลส เทพริักษ์ 236 ล้านบาท โครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ 277 ล้านบาท (จากการต่ออายุสัญญาเช่า) และงานปรับปรุงโครงการมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ 25 ล้านบาท แต่ลดลงจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต และโครงการมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ รวมจำนวน 273 ล้านบาท จากผลประกอบการที่ลดลง

สำหรับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 8,957 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 252 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จากปี 2566 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ 175 ล้านบาท จากการต่อสัญญาเช่าที่ดินโครงการมาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ และเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 60 ล้านบาท ในส่วนของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,699 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4 จากปี 2566 โดยเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิของปี 2567 ทั้งจำนวน

งบกำไรขาดทุน

ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,382 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 161 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 จากปี 2566 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น 61 ล้านบาท และเงินปันผลรับ เพิ่มขึ้น 37 ล้านบาท และรายได้ค่าบริการงานเพิ่มขึ้น 58 ล้านบาท

สำหรับต้นทุนและค่าใช้จ่าย บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 1,105 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 296 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 จากปี 2566 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจาก ค่าเสื่อมราคา 34 ล้านบาท ค่าเผื่อด้อยค่า 272 ล้านบาทและ ค่าบริหารงาน 2 ล้านบาท

กำไรจากการดำเนินงานทั้งสิ้นรวม 278 ล้านบาท ลดลง 135 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33จากปี 2566 และบริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวม 73 ล้านบาท ลดลง 130 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 จากปี 2566

งบกระแสเงินสด

ในปี 2567 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 597 ล้านบาท และมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 191 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 488 ล้านบาท แต่มีเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนา โครงการเพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ และโครงการเอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ รวม 299 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินรวม 372 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการจ่ายชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญา 256 ล้านบาท และจ่ายชำระดอกเบี้ย 97 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 35 ล้านบาทในปี 2567

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้ว จึงเห็นควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามรายละเอียดที่เสนอไปข้างต้น

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือเสนอแนะ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดผลการออกเสียงลงคะแนนดังนี้

	จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและ ออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	2,126,657,734 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 100.00
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	-
งดออกเสียง	0 เสียง	-
บัตรเสีย	-	-

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากตอนเปิดประชุม จำนวน 460,000 หุ้น รวมเป็นจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 2,126,657,734 เสียง ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 2,126,197,734 หุ้น

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน อนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วตามที่เสนอทุกประการ

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นางสาวพรินี พริ้งศุลกะ รายงานการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติดังนี้

ตามที่ บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินในแต่ละงวดบัญชี หลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (หากมี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ นั้น ในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 73 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมยังไม่ได้จัดสรร 1,281 ล้านบาท บริษัทฯ ควรพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือเสนอแนะ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามและเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567 โดยมีรายละเอียดผลการออกเสียงลงคะแนนดังนี้

	จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและ ออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	2,126,197,734 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.98
ไม่เห็นด้วย	460,000 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.02
งดออกเสียง	0 เสียง	-
บัตรเสีย	-	-

หมายเหตุ: ในวาระนี้ ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 2

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2568

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ นางสาวอัมพาวิร์ ชมภูพงษ์เกษม เลขานุการคณะกรรมการ ชี้แจงรายละเอียดให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาในวาระนี้

นางสาวอัมพาวิร์ ชมภูพงษ์เกษม รายงานต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท ข้อที่ 17 และมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งกำหนดให้มีกรรมการออกจากตำแหน่งหนึ่งในสามเป็นอัตราในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง โดยในปี 2568 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระจำนวน 2 ท่าน ได้แก่

- 1) นายสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์ กรรมการ
- 2) นายเชมจิต ชุ่มวัฒนะ กรรมการ

โดยประวัติและรายละเอียดประกอบการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ในเอกสารเชิญประชุม คณะกรรมการบริษัทโดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียพิจารณาแล้ว เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2568 ทั้ง 2 ท่าน กลับมาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อไปอีกหนึ่งวาระ

โดยผู้ที่ได้รับการเสนอแต่งตั้งทุกท่านผ่านการกลั่นกรองและพิจารณาอย่างรอบคอบระมัดระวังจากคณะกรรมการบริษัทแล้วว่า มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อบังคับของบริษัทฯ และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถหลากหลาย และมีประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจศูนย์การค้า และธุรกิจอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และถูกต้องตามหลักบรรษัทภิบาล สามารถอุทิศเวลาและความสามารถเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือเสนอแนะ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดผลการออกเสียงลงคะแนนดังนี้

	นายสุทธิศักดิ์ จิระธวัช จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียงร้อยละ ¹	นายเชมจิต ชุ่มวัฒนะ จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียงร้อยละ ¹
เห็นด้วย	2,126,657,734 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00	2,126,657,734 เสียง คิดเป็นร้อยละ 100.00
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.00	0 เสียง คิดเป็นร้อยละ 0.00
งดออกเสียง	0 เสียง	0 เสียง
บัตรเสีย	-	-

¹ ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้ ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 3

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน อนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2568 ทั้ง 2 ท่านเป็นรายบุคคล กลับมาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทตามที่เสนอทุกประการ

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2568

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นางสาวอัมพาวิรัชม ภูพงษ์เกษม รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติดังนี้

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นควรเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ดังนี้
รายนามต่อไปนี้ คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีและแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัทประจำปี 2568

รายนาม	เลขที่ใบอนุญาต
1) นายบุญฤทธิ์ ถนอมเจริญ	7900
2) นางสาวธัญลักษณ์ เกตุแก้ว	8179
3) นางสาวอรรณพ ชูณหกิจไพศาล	6105
4) นางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา	9052
5) นายธีรวัฒน์ วิทยาภาเลิศ	11464

ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด และผู้สอบบัญชีที่เสนอแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบบัญชีเป็นอย่างดี ไม่เป็นผู้ถือหุ้น ไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างอิสระ โดยค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 ที่เสนอขออนุมัติ มีจำนวนเงินไม่เกิน 450,000 บาท เท่ากับปี 2567

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือเสนอแนะ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดผลการออกเสียงลงคะแนนดังนี้

	จำนวนเสียงที่ลงมติ 1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและ ออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	2,126,657,734 เสียง	คิดเป็นร้อยละ 100.00
ไม่เห็นด้วย	0 เสียง	-
งดออกเสียง	0 เสียง	-
บัตรเสีย	-	-

หมายเหตุ: ในวาระนี้ ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 4

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน อนุมัติให้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยมี 1) นายบุญฤทธิ์ ถนนอมเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7900, 2) นางสาวธัญลักษณ์ เกตุแก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8179, 3) นางสาวอรรณพ ชุมหกิจไพศาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6105, 4) นางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9052 และ 5) นายธีรวัฒน์ วิทยาภาเลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11464 คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และอนุมัติค่าสอบบัญชีจำนวนรวม 450,000 บาท ตามที่เสนอทุกประการ

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่าง ๆ ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นสอบถามดังนี้

- นายปิยพงศ์ ปราสาททอง ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง ถามว่า ค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ ประจำปี 2568 ใช้อัตราเดียวกับค่าตอบแทนกรรมการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือไม่

นางสาวอัมพาวิรี ชมภูพงษ์เกษม ชี้แจงว่า บริษัทฯ ได้ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2565 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2565 มีมติอนุมัติงดจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ มีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2566 โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติการงดจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและให้มีผลสืบเนื่องไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามรายละเอียดหรือเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่มาเข้าร่วมประชุม และปิดการประชุม

ปิดประชุมเมื่อเวลา 14.50 น.

-วัลยา จิราธิวัฒน์-

(นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์)

ประธานที่ประชุม