

ที่ BKA-SE 003/2569

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569  
บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

**วัน เวลา และสถานที่การประชุม**

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสัมมนา เลขที่ 99 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค ชั้น 18 ซอยงามวงศ์วาน 47 แยก 42 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210 (“ที่ประชุมฯ”)

**จำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมการประชุม**

เมื่อเริ่มการประชุม มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 15 ราย และรับมอบฉันทะจำนวน 20 ราย รวมทั้งสิ้นจำนวน 35 ราย นับรวมจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 133,883,740 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 63.754 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ครอบคลุมเป็นองค์ประชุมตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท ที่กำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

**กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1. นายศิริพล ยอดเมืองเจริญ | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ   |
| 2. นายอมรศักดิ์ เกตุจรูญ   | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ  |
| 3. นายพชร ธนวงศ์เกษม       | กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 4. นางสาวสุกัญญา ทองเข้ม   | กรรมการบริษัท / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร   |
| 5. นายภักพล เพ็ชรเข้ม      | กรรมการบริษัท  |

**กรรมการที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม**

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. นายเวทิน ตั้งกุลวัฒน์ | กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล/<br>กรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายธีรพงศ์ มหธรรม     | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและ<br>บรรษัทภิบาล      |

รวมกรรมการที่เข้าร่วมประชุมฯ 5 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 7 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมประชุมฯ เท่ากับร้อยละ 71.43 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดจำนวน 7 ท่าน โดยมีประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้

### ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับเชิญเข้าร่วมประชุม

1. นายกานต์ ลีลาภีทรานุรักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน ทำหน้าที่เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดประกอบวาระการประชุม
2. นางสาววิริษา โสภณพิศ ที่ปรึกษาจากกฎหมาย จากบริษัทเอ็มเอสซี อินเตอร์เนชั่นแนล ลอว์ ออฟฟิศ จำกัด
3. นายอริศ กัญฐกมลากล ที่ปรึกษาจากกฎหมาย จากบริษัทเอ็มเอสซี อินเตอร์เนชั่นแนล ลอว์ ออฟฟิศ จำกัด
4. นางสาวศรณีย์ พรหมแสน ทำหน้าที่ผู้ดำเนินรายการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) และประกาศคะแนนเสียง
5. นายวิษณุ คุปตศิลา ตัวแทนจากผู้ถือหุ้น เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง
6. นางสาวอริศรา อุดสาหกรรมย์ เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่บันทึกรายงานการประชุม
7. เจ้าหน้าที่บริษัท ออนไลน์แอสเซท จำกัด ในดูแลระบบการลงคะแนนของผู้ถือหุ้นและตรวจนับคะแนน

### เริ่มการประชุม เวลา 14.00 น.

ผู้ดำเนินการประชุม ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นเข้าสู่การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569

ทั้งนี้ ผู้ดำเนินการประชุมได้เรียนแจ้งให้ผู้เข้าร่วมการประชุมทุกท่านทราบว่า การจัดประชุมในครั้งนี้จะถูกบันทึกภาพและเสียง ตลอดระยะเวลาที่ประชุม เพื่อใช้ในการสื่อสารและประชาสัมพันธ์บรรยากาศของการประชุม หากกรณีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดไม่ประสงค์ให้มีการนำเสนอภาพของท่าน ผู้เข้าร่วมการประชุมสามารถแจ้งเจ้าหน้าที่ ณ บริเวณจุดลงทะเบียนได้.

จากนั้นแนะนำคณะกรรมการ ผู้บริหารของบริษัท และที่ปรึกษาจากกฎหมายที่เข้าร่วมประชุมฯ ดังต่อไปนี้

1. นายศิริพล ยอดเมืองเจริญ กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ
2. นายอมรศักดิ์ เกตุจรูญ กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นายพชร ธนวงศ์เกษม กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล/  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นางสาวสุกัญญา ทองแถม กรรมการบริษัท / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายกัณฑ์ เพ็ชรแถม กรรมการบริษัท
6. นายกานต์ ลีลาภีทรานุรักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทที่ลาประชุมฯ ในครั้งนี้ เนื่องจากติดภารกิจเดินทางไปต่างประเทศ ได้แก่

1. นายเวทิน ตั้งกุลวัฒน์ กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล
2. นายธีรพงศ์ มหธรรม กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทนและบรรษัทภิบาล

ลำดับถัดไปขอแนะนำผู้แทนที่ปรึกษาจากกฎหมาย จากบริษัท เอ็มเอสซี อินเตอร์เนชั่นแนล ลอว์ ออฟฟิศ จำกัด ที่ได้รับเชิญเข้าร่วมประชุม ดังต่อไปนี้

1. นางสาววิริษา โสภณพิศ ทนายความอาวุโส
2. นายอริศ กัญฐกมลากล ทนายความ

จากนั้นผู้ดำเนินการประชุม แจ้งข้อมูลที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ถือหุ้นต่อที่ประชุมฯ ดังนี้

1. บริษัท ได้เชิญประชุมและแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 แก่ผู้ถือหุ้น 3 ช่องทาง ดังนี้
  - 1) บริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทาง ไปรษณีย์ (เมื่อวันที่ 9 ม.ค. 69)
  - 2) บริษัท ได้มีการลงประกาศข่าวประชาสัมพันธ์บนเว็บไซต์ของบริษัท (นับตั้งแต่วันที่ 9 ม.ค. 69)
  - 3) บริษัท แจ้งรายละเอียดการประชุมผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้า 14 วัน ก่อนวันประชุม
2. ระเบียบการประชุม การออกเสียงลงคะแนน และการนับคะแนนเสียงในวันประชุมซึ่งรายละเอียดและแนวทางปฏิบัติในการลงคะแนน และการนับคะแนน ปรากฏในเอกสารประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่าน แล้ว
3. ระเบียบวาระการประชุม / วิธีการออกเสียงลงคะแนน / วิธีการนับคะแนน
  - 1) ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 44. ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยให้หุ้น 1 หุ้น มี 1 เสียง และผู้ถือหุ้นใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ห้ามผู้ถือหุ้นคนนั้นมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น นอกจากการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ ผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่งเสียงลงคะแนนการลงคะแนนเสียงจะต้องลงคะแนนเท่าที่มีสิทธิออกเสียง ยกเว้นกรณี Custodian สามารถแบ่งแยกการออกเสียงลงคะแนน และลงคะแนนได้น้อยกว่าแต่ไม่เกินจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ และในกรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงชี้ขาด
  - 2) การออกเสียงลงคะแนนจะกระทำโดยเปิดเผย โดยประธานที่ประชุมจะเป็นผู้เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยจะสอบถามทีละวาระในที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใด เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือ ดออกเสียง  
การลงคะแนนเสียงให้ลงคะแนนเสียงในบัตรลงคะแนนที่เจ้าหน้าที่รับลงทะเบียนแจกให้ โดยทำเครื่องหมายในช่อง บัตรลงคะแนน และส่งมอบให้กับเจ้าหน้าที่บริษัท ผู้ถือหุ้น 1 ราย มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือดออกเสียง เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น การทำเครื่องหมายเกินกว่า 1 ช่อง (ยกเว้น Custodian) หรือลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามข้อ 1) ข้างต้น หรือขีดฆ่าและไม่มีลายมือชื่อกำกับ (การแก้ไขคะแนนเสียง ให้ขีดฆ่าของเดิมและลงชื่อกำกับทุกครั้ง) ถือว่าการลงคะแนนเสียงดังกล่าวเป็นโมฆะ
  - 3) ผู้รับมอบฉันทะที่ผู้ถือหุ้นไม่ได้ระบุการออกเสียงลงคะแนนในหนังสือมอบฉันทะ ขอให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามวิธีการที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม / ผู้รับมอบฉันทะที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนในหนังสือมอบฉันทะแล้ว บริษัทฯ ได้บันทึกการลงคะแนนในระบบเรียบร้อยแล้ว ผู้รับมอบฉันทะสามารถเข้าร่วมประชุมโดยไม่ต้องออกเสียงลงคะแนนอีก
  - 4) ในการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้ Barcode ในการนับคะแนน โดยระบบจะทะเลาะแนไปทางเห็นด้วยทั้งหมด และบริษัทจะเรียกเก็บบัตรลงคะแนนเสียงที่ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เพื่อหักจากคะแนนทั้งหมด ขอให้ผู้ถือหุ้น / ผู้รับมอบฉันทะ ลงคะแนนเสียงทั้งที่ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ผู้โดยบริษัทจะเก็บบัตรลงคะแนนทุกใบ ตามลำดับคือ “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” และ “เห็นด้วย” ตามลำดับ
  - 5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้น / ผู้รับมอบฉันทะที่ไม่ได้ เลือกลงमतอย่างหนึ่งอย่างใด ระบบจะถือว่าผู้ถือหุ้น / ผู้รับมอบฉันทะได้ลงคะแนนเสียงเห็นด้วยในวาระดังกล่าวโดย อัตโนมติ และวาระที่ไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้าน/งดออกเสียง ถือเป็นมติเอกฉันท์

- 6) การพิจารณาวาระการประชุม จะพิจารณาวาระที่ 1 ถึง วาระที่ 3 โดยเมื่อเสร็จสิ้นการนำเสนอรายละเอียดในวาระ ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามเรื่องที่เกี่ยวข้อง และจะขอให้ที่ประชุมออกเสียง และรวบรวมคะแนน โดยผู้ดำเนินรายการจะแจ้งสรุปผลการลงคะแนนเสียง ซึ่งผลคะแนนเสียงที่นับได้ จะเป็นคะแนนเสียงที่รวม คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะ โดยจะใช้จำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่เข้า ประชุมล่าสุดในวาระนั้น ๆ มติในวาระการประชุม มีรายละเอียดดังนี้

วาระ		ต้องผ่านมติด้วยคะแนนเสียง
วาระที่ 1	พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2568	ต้องได้รับมติการอนุมัติด้วยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น <u>ซึ่งมาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน</u>
วาระที่ 2	พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 52,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 105,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 157,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญ เพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือ บริคณฑ์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้อง กับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท	ต้องได้รับมติการอนุมัติด้วยคะแนนเสียง <u>ไม่น้อยกว่า สามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</u>
วาระที่ 3	พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัทจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)	ต้องได้รับมติการอนุมัติด้วยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น <u>ซึ่งมาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน</u>

4. ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นวันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น มีผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิ เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น **1,668 ราย** รวมจำนวนหุ้นได้ **210,000,000 หุ้น**

ต่อจากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมประกาศจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ในวันนี้ โดยมีผู้ ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมฯ ดังนี้

ด้วยตนเองเป็นจำนวนทั้งสิ้น	15	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	104,256,629	หุ้น
โดยการมอบฉันทะจำนวน	20	ราย	รวมจำนวนหุ้นได้	29,627,111	หุ้น
<b>รวมทั้งสิ้นจำนวน</b>	<b>35</b>	<b>ราย</b>	<b>รวมจำนวนหุ้นได้</b>	<b>133,883,740</b>	<b>หุ้น</b>

คิดเป็นร้อยละ 63.75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 210,000,000 หุ้น

ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 41 กำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกัน ได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) (70 ล้านหุ้น) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ดังนั้น จากจำนวนผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมและจำนวนหุ้นดังกล่าวถือว่าครบองค์ประชุมตาม  
ข้อบังคับของบริษัทแล้ว

หลังจากนั้นผู้ดำเนินการประชุมเรียนเชิญ นายศิริพล ยอดเมืองเจริญ ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็น  
ประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ประธานฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้น และขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นอีกครั้งที่ได้กรุณามาเข้าร่วมประชุมฯ ในครั้งนี้ และ  
เปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ต กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จากนั้นจึงเริ่มการ  
พิจารณาระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

#### **วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2568**

ประธานฯ ได้เชิญให้นายกานต์ สิลลาภัทธานุรักษ์ (“นายกานต์”) ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน เป็นผู้รายงานต่อที่  
ประชุมฯ

นายกานต์ รายงานต่อที่ประชุมฯ ว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทได้ถูกจัดขึ้นเมื่อวันที่ 12  
มีนาคม 2568 โดยมีสำเนารายงานการประชุมซึ่งได้บันทึกถูกต้องครบถ้วนตรงกับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดยมี  
รายละเอียดที่ปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 สิ่งที่แนบมาด้วย 1 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้น  
ทุกท่านในรูปแบบคิวอาร์โค้ด (QR-Code) พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฯ ในครั้งนี้แล้ว

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อ  
วันที่ 12 มีนาคม 2568 บริษัทได้บันทึกไว้อย่างถูกต้องตามมติของที่ประชุม จึงเห็นสมควรเสนอที่ประชุมฯ พิจารณารับรอง  
รายงานการประชุมดังกล่าว ตามรายละเอียดที่ปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 สิ่งที่แนบมา  
ด้วย 1 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านในรูปแบบคิวอาร์โค้ด (QR-Code) พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฯ ในครั้งนี้แล้ว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับ  
วาระนี้ ซึ่ง ไม่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมสอบถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในวาระนี้

นายกิตติยศ อภาเกียรตวิวงศ์ (“นายกิตติยศ”) ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมฯ ด้วยตนเอง กล่าวว่า การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น  
ประจำปี 2568 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2568 เป็นการประชุมก่อนการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ของประเทศไทย และการประชุมในกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่และคณะกรรมการบริษัท ซึ่งถือเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทั่วไป  
ก่อนการเข้าตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้นายกิตติยศ สอบถามเพิ่มเติมว่า ภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทที่เข้า  
จดทะเบียนใหม่มักได้รับแนวทางส่งเสริมจากตลาดหลักทรัพย์ให้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นในรูปแบบการประชุมผ่านสื่อ  
อิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพื่อเพิ่มความสะดวกและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการในระยะยาว จึงขอสอบถามว่า  
สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ที่จะจัดขึ้นในเดือนเมษายนนี้ บริษัทมีแผนจะจัดการประชุมในรูปแบบ E-Meeting  
หรือไม่

พร้อมกันนี้ ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า แม้การประชุมในรูปแบบ E-Meeting จะมีข้อดีในด้านความสะดวก แต่อาจมีผู้ถือหุ้นบางรายที่ยังมีความเห็นหรือความพึงพอใจต่อรูปแบบดังกล่าวแตกต่างกันไป จึงขอให้บริษัทพิจารณารูปแบบการจัดประชุมที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์และความสะดวกของผู้ถือหุ้น โดยรวมเป็นสำคัญ

ประธานฯ กล่าวขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น และขอรับเรื่องตามที่ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นในการจัดประชุมฯ เพื่อแจ้งฝ่ายจัดการพิจารณาดำเนินการต่อไป

และเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมฯ สอบถามและให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในวาระนี้

ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

### **สรุปผลการออกเสียงลงคะแนน**

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2568

ในวาระนี้รวมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 35 ราย รวม 133,883,740 หุ้น

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	130,162,240	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
<b>รวม</b>	<b>130,162,240</b>	<b>100.0000</b>
งดออกเสียง	3,721,500	-
บัตรเสีย	0	-
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>133,883,740</b>	<b>100.0000</b>

วาระนี้ผ่าน ด้วยคะแนนเสียง เห็นด้วย เป็นคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2568 ตามรายละเอียดที่ปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 สิ่งที่แนบมาด้วย 1 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านในรูปแบบคิวอาร์โค้ด (QR-Code) ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 52,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 105,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 157,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

ประธานฯ ได้เชิญให้นายกานต์ ลีลาภัทรานุกฤษ์ ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน เป็นผู้รายงานต่อที่ประชุมฯ นายกานต์ รายงานต่อที่ประชุมดังนี้

#### หลักการและเหตุผล

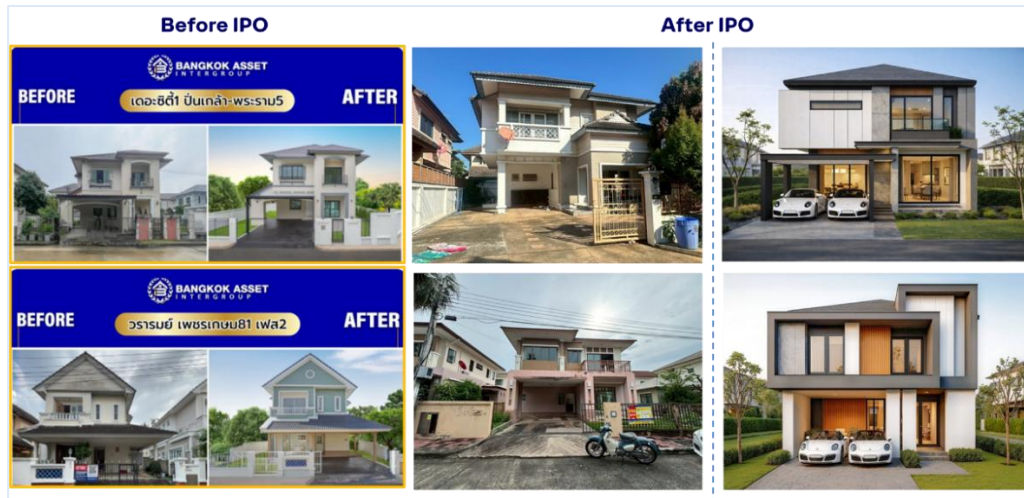
- (1) สืบเนื่องจากแผนการระดมทุนของบริษัท เพื่อรองรับการขยายช่องทางและโอกาสทางธุรกิจ โดยมีแนวทางในการปรับเพิ่มสัดส่วนการขยายบ้านตัดเพิ่มขึ้น ควบคู่กับการยกระดับรูปแบบการตกแต่งให้มีความหรูหรา พรีเมียมมากขึ้นจากเดิม ซึ่งคาดว่าจะสามารถเพิ่มศักยภาพในสร้างผลตอบแทนและกำไรที่สูงกว่ารูปแบบการตกแต่งเดิม
- (2) การเพิ่มทุนในครั้งนี้ จึงเป็นการดำเนินการ เพื่อเสริมสร้างความพร้อมสำหรับแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนและขยายการดำเนินงานได้อย่างทันกาล ช่วยเพิ่มสภาพคล่อง และสนับสนุนให้บริษัทมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและเหมาะสมยิ่งขึ้น อีกทั้งเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันต่อยอดการเติบโตอย่างยั่งยืน และสร้างมูลค่าเพิ่มรวมถึงผลตอบแทนที่เหมาะสม

จากนั้น นายพชร ธนวงศ์เกษม (“นายพชร”) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ชี้แจงข้อมูลต่อที่ประชุมฯ ถึงเหตุผลและหลักการสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยสรุปสาระสำคัญดังนี้

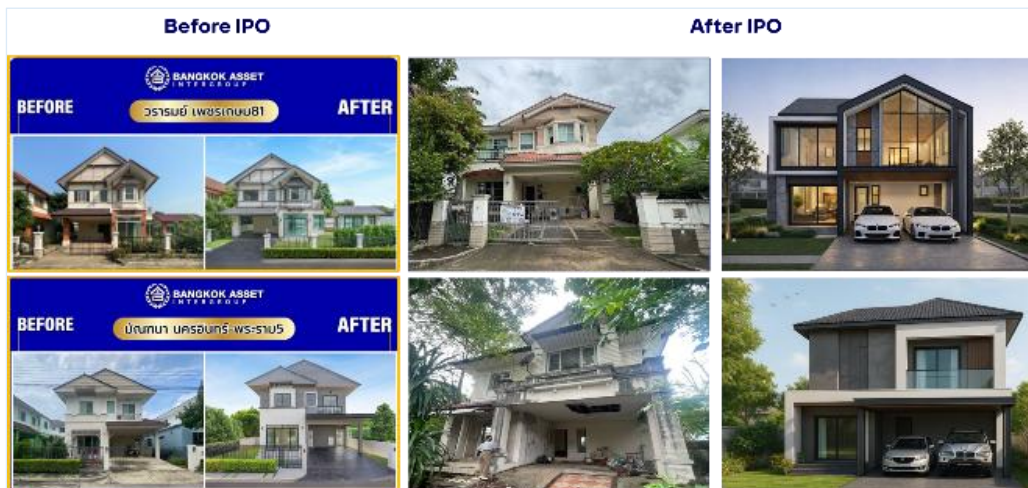
- นับตั้งแต่ช่วงปลายปีที่ผ่านมา บริษัทได้เริ่มเห็นสัญญาณการชะลอตัวของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวม อย่างไรก็ตามแม้ว่าตลาดบ้านมือสองจะมีแนวโน้มยังคงได้รับความสนใจเพิ่มขึ้น แต่พบว่าปัจจุบันมีผู้ประกอบการรายใหม่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายขนาดเล็กที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกันเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ระดับการแข่งขันในตลาดเพิ่มสูงขึ้น
- จากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทจึงอยู่ในจุดที่ต้องพิจารณาทางเลือกเชิงกลยุทธ์ระหว่างการเข้าร่วมแข่งขันด้านราคา ซึ่งจำเป็นต้องเพิ่มปริมาณการพัฒนาบ้านเพื่อให้บรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ หรือการปรับกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานเพื่อเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้น (Margin) ให้สูงขึ้น และภายหลังการพิจารณาอย่างรอบด้านแล้ว บริษัทได้ตัดสินใจเลือกแนวทางการปรับรูปแบบผลิตภัณฑ์ โดยยกระดับจากรูปแบบเดิมที่บริษัทดำเนินการมาเป็นเวลากว่า 15 ปี ซึ่งเป็นการปรับปรุงบ้านในลักษณะเดิม เช่น การทาสี และปูกระเบื้อง ไปสู่การพัฒนาผลิตภัณฑ์ในระดับที่มีความพรีเมียมมากขึ้น เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มและความแตกต่างในการแข่งขัน

1. กลยุทธ์การออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์

ตัวอย่างภาพแสดงผลิตภัณฑ์ก่อน-หลัง



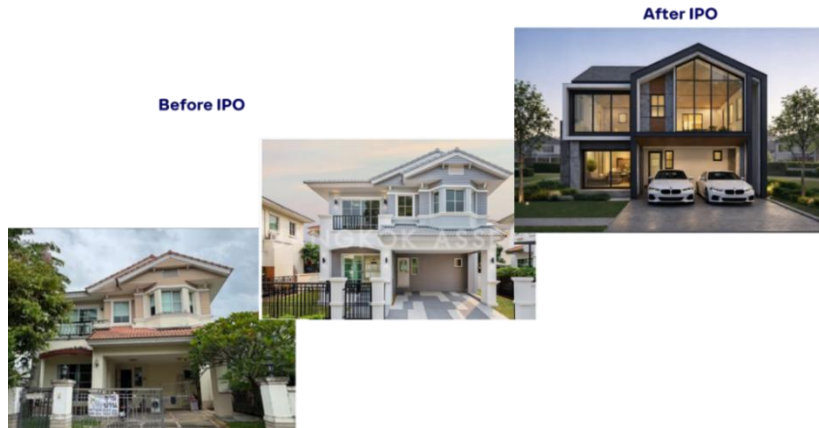
ตัวอย่างภาพแสดงผลิตภัณฑ์ก่อน-หลัง



นายพร แจ่มต่อที่ประชุมฯ ต่อไปว่า สำหรับภาพสไลด์ข้างต้น ซึ่งเป็นภาพแสดงผลิตภัณฑ์ (Before IPO) เป็นตัวอย่างของผลิตภัณฑ์ในช่วงก่อนที่บริษัทจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO) ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาที่บริษัทใช้มาอย่างต่อเนื่องในอดีต อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันรูปแบบผลิตภัณฑ์ดังกล่าวมีคู่แข่งในตลาดเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ผู้บริโภคมีทางเลือกหลากหลาย และนำไปสู่การแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นในตลาด

และจากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทจึงได้ตัดสินใจปรับเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจ (Business Model) โดยภาพผลิตภัณฑ์ที่แสดง (After IPO) เป็นรูปแบบผลิตภัณฑ์ใหม่ที่บริษัทตั้งใจพัฒนา ซึ่งจะเห็นได้ว่าบ้านภายใต้รูปแบบ (Model) ดังกล่าวมีการปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์และรูปแบบอย่างชัดเจน แตกต่างจากลักษณะของผลิตภัณฑ์เดิมโดยสิ้นเชิง

ทั้งนี้จากการศึกษาข้อมูลย้อนหลังและพฤติกรรมตลาดอย่างต่อเนื่อง พบว่าบ้านที่สามารถจำหน่ายได้รวดเร็ว ได้รับความนิยมนอกจากนี้ และสามารถสร้างผลกำไรที่ดี เป็นบ้านที่มีความแตกต่างจากรูปแบบเดิม โดยเฉพาะบ้านที่มีการปรับเปลี่ยน ภาพลักษณ์ และงานออกแบบใหม่ ซึ่งมีแนวโน้มสามารถจำหน่ายได้ง่ายขึ้นและสร้างอัตรากำไรที่สูงกว่า โดยที่ผ่านมานี้ แม้รูปแบบผลิตภัณฑ์เดิม ซึ่งบริษัทดำเนินการมาเป็นเวลากว่า 15 ปี จะยังสามารถตอบสนองความต้องการของตลาดได้ดี บริษัทจึงยังมีได้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบอย่างจริงจัง อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าปัจจุบันเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมในการปรับตัว เนื่องจากหากยังคงดำเนินธุรกิจในรูปแบบเดิมต่อไป บริษัทเชื่อว่าในอนาคตอันใกล้อาจเผชิญกับความท้าทายและระดับการแข่งขันที่รุนแรงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง



นายพร กล่าวต่อว่า บริษัทได้พิจารณาปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ โดยตัดสินใจยกระดับผลิตภัณฑ์จากรูปแบบ และบริการรีโนเวทบ้านในลักษณะเดิม ซึ่งเน้นเพียงการทาสี ปูกระเบื้อง และปรับปรุงพื้นฐาน ไปสู่การพัฒนาในรูปแบบพรีเมียมมากขึ้น หรือที่เรียกว่า “Premium Mass” เพื่อสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง ลดการพึ่งพาการแข่งขันด้านราคา และเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัท

ทั้งนี้ แม้ตลาดบ้านสังสร้างโดยรวมจะมีภาวะชะลอตัว แต่กลุ่มผลิตภัณฑ์บ้านสังสร้างในบางระดับยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงเชื่อว่าการปรับเปลี่ยน โมเดลธุรกิจ การยกระดับภาพลักษณ์ผลิตภัณฑ์ และการออกแบบใหม่ จะช่วยให้บริษัทสามารถก้าวเข้าสู่ตลาดที่มีการแข่งขันต่ำ หรือกลุ่มตลาดแบบ “บลูโอเชียน” ซึ่งยังไม่มีผู้ประกอบการรายใดเข้าไปครอบครองอย่างชัดเจน และตั้งเป้าหมายสำหรับผลิตภัณฑ์ในกลุ่มที่เรียกว่า “พรีเมียมแมส” เพื่อสร้างความแตกต่างจากตลาดเดิมได้อย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีได้อยู่เพียงในขั้นตอนของการวางแผนเท่านั้น หากแต่ได้เริ่มดำเนินการพัฒนาผลิตภัณฑ์ภายใต้โมเดลดังกล่าวแล้วในหลายโครงการ

จากนั้น นายพร กล่าวสรุปว่า รูปแบบการดำเนินธุรกิจดังกล่าวถือเป็น โมเดลธุรกิจใหม่ของบริษัท จากเดิมที่บริษัทดำเนินธุรกิจโดยมุ่งเน้นการปรับปรุงบ้านในลักษณะพื้นฐาน อาทิ การทาสีและการปูกระเบื้อง ซึ่งในปัจจุบันมีผู้ประกอบการในตลาดเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านราคาอย่างรุนแรง และทำให้การตัดสินใจของลูกค้าส่วนใหญ่อยู่บนพื้นฐานของราคาที่สำคัญ

จากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสและช่องว่างทางการตลาดในกลุ่มที่อยู่ระหว่างตลาดบ้านมือสองทั่วไปและตลาดบ้านจัดสรรระดับพรีเมียม ซึ่งมีระดับราคาค่อนข้างสูง บริษัทจึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการยกระดับผลิตภัณฑ์เพื่อเข้าสู่กลุ่มตลาดดังกล่าว หรือที่เรียกว่า “พรีเมียมแมส” พร้อมทั้งวางตำแหน่งผลิตภัณฑ์ในตลาดนี้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ บริษัทมีความเชื่อมั่นว่า ด้วยการปรับเปลี่ยน โมเดลธุรกิจและการพัฒนาผลิตภัณฑ์ภายใต้แนวทางใหม่ดังกล่าว จะสามารถสร้างความแตกต่างทางการแข่งขัน และผลักดันให้บริษัทก้าวขึ้นเป็นผู้นำในธุรกิจบ้านมือสองที่ได้รับการยกระดับและพัฒนาใหม่ในประเทศไทยได้ภายในระยะเวลาประมาณ 9 เดือน

## 2. การปรับภาพลักษณ์ และสร้างแบรนด์ใหม่

นายพร ได้แจ้งต่อที่ประชุมฯ ว่า การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ได้จำกัดเพียงการปรับรูปแบบการออกแบบ หรือพัฒนาผลิตภัณฑ์เท่านั้น หากแต่ครอบคลุมถึงการปรับภาพลักษณ์และการสร้างแบรนด์ใหม่ของบริษัท โดยต่อไปบริษัท จะไม่วางตำแหน่งตนเองในฐานะผู้ประกอบการบ้านมือสองเพียงอย่างเดียวอีกต่อไป ซึ่งเป็นการปรับแนวคิดด้านแบรนด์ ค้างใหม่ มุ่งเน้นการสื่อสารถึงบ้านที่ได้รับการออกแบบเพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิต และสะท้อนเรื่องราวของผู้อยู่อาศัยภายใต้ แนวคิด *“Designed for life, crafted for your story”* ทั้งนี้บ้านแต่ละหลังในแต่ละโครงการจะมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ไม่มี รูปแบบซ้ำกัน เพื่อสร้างความโดดเด่นและความแตกต่างให้แก่ลูกค้า

นอกจากนี้ บ้านภายใต้แนวคิดใหม่นี้ยังมีระดับราคาที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายกว่าการสั่งปลูกสร้างบ้านใหม่หรือ โครงการบ้านจัดสรรในระดับเดียวกัน เนื่องจากการพัฒนาบ้านจากโครงสร้างเดิมของบ้านมือสอง ซึ่งช่วยให้บริษัท สามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีความคุ้มค่าในด้านราคา ควบคู่กับคุณภาพและการออกแบบที่มีมาตรฐานสูง



## 3. กลยุทธ์การปรับโครงสร้างกลุ่มลูกค้า และแผนการขยายธุรกิจใหม่

นายพร ได้แจ้งต่อที่ประชุมฯ ถึงแนวทางการปรับโครงสร้างฐานลูกค้า โดยขยายจากผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยไปสู่กลุ่ม นักลงทุนมากขึ้น ซึ่งในบางกรณี บริษัทจะดำเนินการปล่อยเช่าทรัพย์สินก่อนการขาย เพื่อให้ทรัพย์สินมีรายได้และผลตอบแทนที่ ชัดเจนก่อนเสนอขายให้แก่กลุ่มทุน ทั้งนี้คาดว่าผลตอบแทนจากค่าเช่าอยู่ในระดับเหมาะสมและช่วยเพิ่มความน่าสนใจของ ทรัพย์สิน

กลยุทธ์ดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างตรงจุด โดยแบ่งแยก กลุ่มเป้าหมายอย่างชัดเจนตามวัตถุประสงค์การใช้งาน ทำเลที่ตั้ง และระยะเวลาการถือครอง ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินธุรกิจ มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับความต้องการของตลาดมากยิ่งขึ้น

ในด้านแผนการขยายธุรกิจ นับตั้งแต่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO) บริษัทฯ ได้ ดำเนินการเจรจาและพัฒนาความร่วมมือเชิงกลยุทธ์กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) รายใหญ่ที่สุดของประเทศ ได้แก่ บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำทรัพย์สินเข้าสู่กระบวนการพัฒนาและต่อ ยอดทางธุรกิจร่วมกันอย่างเป็นระบบ ซึ่งภายหลังจากการดำเนินการความร่วมมือดังกล่าวอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลาประมาณ 2 ปี ความร่วมมือดังกล่าวได้บรรลุผลเป็นรูปธรรม โดยเมื่อช่วงเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อทรัพย์สินจากพันธมิตร ดังกล่าวเป็นครั้งแรก คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 80 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนา ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าหากผลการดำเนินงานในล็อตแรกเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้เกิดความร่วมมือ ในล็อตถัดไปในอนาคต

นอกจากนี้ การมีสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหญ่เป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ยังส่งผลเชิงบวกต่อภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือ และความเชื่อมั่นของบริษัทในสายตาผู้ประกอบการในอุตสาหกรรม โดยภายหลังจากความร่วมมือดังกล่าว บริษัทได้รับการติดต่อจากบริษัทบริหารสินทรัพย์รายอื่น ๆ เพื่อเสนอแนวทางการร่วมมือเพิ่มเติม โดยที่บริษัทมิได้เป็นฝ่ายริเริ่ม อีกทั้งยังได้รับข้อเสนอด้านราคาและเงื่อนไขทางธุรกิจที่เอื้อประโยชน์มากยิ่งขึ้น ซึ่งขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาอย่างรอบคอบ จากพัฒนาการดังกล่าว บริษัทมีความเชื่อมั่นว่า ในปีถัดไป บริษัทอาจมีโอกาสปรับโครงสร้างพอร์ตการจัดการจัดหาทรัพย์สิน โดยเพิ่มสัดส่วนการจัดการจัดหาทรัพย์สินจากสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ แทนการจัดการจัดหาทรัพย์สินจากบุคคลทั่วไป ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างเสถียรภาพ เพิ่มประสิทธิภาพ และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน

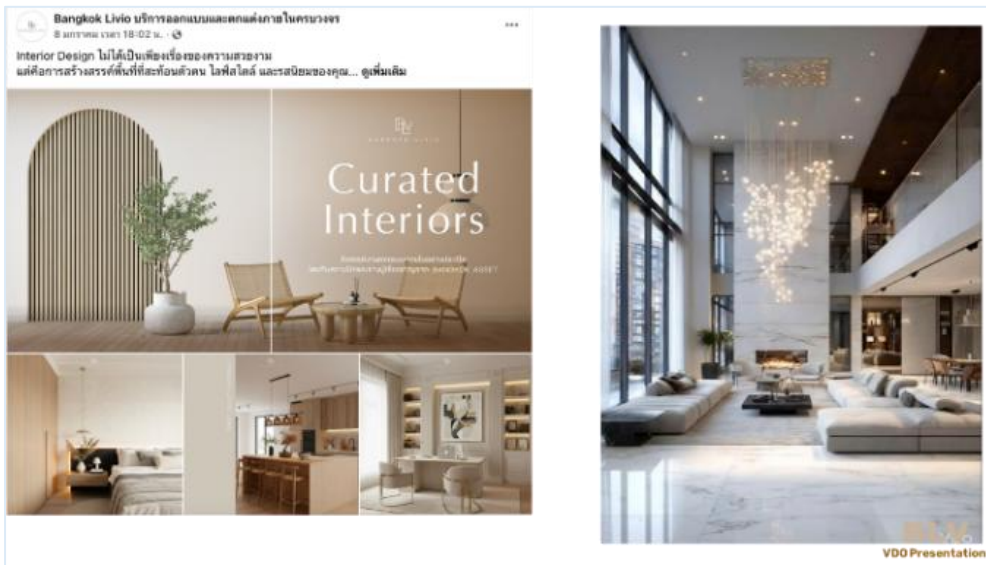
สำหรับอีกหนึ่งโครงการ ตามที่เคยได้นำเสนอไว้ในวัตถุประสงค์การใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) ก่อนหน้านี้คือ “โครงการ Prop Tech” ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มตัวกลางในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการพัฒนาแพลตฟอร์มในลักษณะ Marketplace เพื่อใช้เป็นช่องทางสนับสนุนการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท ควบคู่กับการเปิดให้บุคคลภายนอก อาทิ นักลงทุนและตัวแทนขาย สามารถเข้ามาใช้บริการได้ ซึ่งจะเป็นการสร้างแหล่งรายได้ใหม่ให้แก่บริษัท ทั้งนี้ แพลตฟอร์มดังกล่าวได้เปิดให้บริการแล้วในระยะเวลาที่หนึ่ง และปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาในระยะที่สอง โดยมีแผนนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) เข้ามาใช้เพื่อช่วยวิเคราะห์และแนะนำทรัพย์สินให้ตรงกับความต้องการของผู้ใช้งาน ซึ่งบริษัทเชื่อว่าจะช่วยยกระดับประสิทธิภาพการให้บริการและสร้างความแตกต่างในการแข่งขันของแพลตฟอร์มในระยะยาว โดยสามารถเข้าไปดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ <https://www.bangkokassets.com>

นายเพชร กล่าวว่า นอกจากนี้บริษัทยังได้มีแผนดำเนินธุรกิจใหม่ และธุรกิจต่อยอดในกลุ่มธุรกิจเดิมของบริษัท ซึ่งมีได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงานขณะเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) โดยเป็นการต่อยอดจากความต้องการของลูกค้าที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ภายหลังจากขายบ้านให้กับลูกค้า ซึ่งลูกค้ามักสอบถามถึงบริการรับเหมาตกแต่งภายใน งานบิวท์อิน และการจัดหาเฟอร์นิเจอร์

จากนั้นจึงได้นำเสนอธุรกิจใหม่ และธุรกิจต่อยอดในกลุ่มธุรกิจเดิมของบริษัท ดังนี้

#### 1.) ธุรกิจบริการออกแบบและตกแต่งภายในครบวงจร

นายเพชร กล่าวว่า จากความต้องการดังกล่าว บริษัทจึงเห็น โอกาสทางธุรกิจ และมีแผนแยกการดำเนินงานออกไปเป็นบริษัทย่อยในอนาคตต่อไป เพื่อให้บริการด้านรับเหมาตกแต่งภายใน โดยบริการดังกล่าวมิได้จำกัดเฉพาะลูกค้าที่ซื้อบ้านจากบริษัทเท่านั้น แม้ว่าในระยะแรกฐานลูกค้าหลักจะเป็นลูกค้าของบริษัทเอง แต่ในระยะถัดไป บริษัทมีแผนขยายกลุ่มเป้าหมายไปยังลูกค้าภายนอกที่มีได้ซื้อบ้านจากบริษัทเพิ่มเติม



ทั้งนี้ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างภายในเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรค่อนข้างดี แม้จะมีระดับการแข่งขันสูง โดยบริษัทมีแผนขยายขอบเขตการให้บริการไปยังกลุ่มบ้านมือสองและบ้านมือหนึ่งที่มีการซื้อขายแล้ว เพื่อรองรับความต้องการที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น ปัจจุบัน บริษัทได้เริ่มดำเนินการจัดตั้งและพัฒนาธุรกิจดังกล่าวแล้ว โดยในช่วงไตรมาสที่เริ่มดำเนินงาน บริษัทสามารถดำเนินโครงการได้จำนวน 9 โครงการ และเริ่มมีการติดตั้งงาน รวมถึงทยอยรับรู้อย่างได้จากธุรกิจดังกล่าวแล้วบางส่วน



## 2.) ธุรกิจรีโนเวท ตกแต่ง ต่อเติม

นายเพชร กล่าวว่า นอกเหนือจากธุรกิจที่กล่าวมาแล้วนั้น บริษัทยังได้รับข้อซักถามจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีผู้สนใจสอบถามถึงบริการรีโนเวทอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ประสงค์จะซื้อบ้านจากบริษัทโดยตรง

จากความต้องการดังกล่าว บริษัทจึงได้จัดตั้งธุรกิจใหม่ด้านงานรีโนเวทภายใต้แบรนด์เฉพาะ โดยได้รวบรวมบุคลากรและผู้เชี่ยวชาญซึ่งมีประสบการณ์จากบริษัทชั้นนำในธุรกิจรีโนเวท ในการจัดตั้งทีมงานเพื่อรองรับการให้บริการอย่างเป็นระบบ ปัจจุบันบริษัทมีความพร้อมในการรับงานรีโนเวทหลากหลายประเภท อาทิ งานต่อเติมและปรับปรุงครีวงานต่อเติมที่จอดรถ การปรับปรุงห้องน้ำ รวมถึงงานซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่อยู่อาศัยโดยรวม นอกจากนี้ ภายหลังจากดำเนินงานรีโนเวท หากลูกค้ามีความประสงค์จะรับบริการตกแต่งภายในเพิ่มเติม บริษัทสามารถให้บริการต่อเนื่องแบบครบวงจรผ่านธุรกิจด้านการตกแต่งภายในตามที่ได้เรียนแจ้งในรายละเอียดตามข้อ 1.) ข้างต้น

### 3.) ธุรกิจบริหารจัดการคอนโดเพื่อเช่า

นายพชร ได้รายงานต่อที่ประชุมฯ ต่อว่า แม้กำลังซื้อในกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจะมีแนวโน้มชะลอตัวลงในปัจจุบัน แต่ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กลับมีแนวโน้มเติบโตอย่างชัดเจน โดยเฉพาะธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม ซึ่งแม้ตลาดการขายจะมีความท้าทาย แต่ตลาดการเช่ายังคงขยายตัวในทิศทางที่ดี



จากแนวโน้มดังกล่าว บริษัทจึงได้จัดตั้งธุรกิจใหม่ในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมเพื่อเช่า โดยเริ่มดำเนินการในรูปแบบหน่วยธุรกิจภายใน และมีแผนพัฒนาออกเป็นบริษัทย่อยในอนาคต ภายใต้ชื่อ “แบงค็อก บริด” (Bangkok briq) ซึ่งจะดำเนินธุรกิจในฐานะเอเจนซี่คอนโดมิเนียม ให้บริการซื้อ ขาย ให้เช่า และรับฝากเช่าคอนโดมิเนียมอย่างครบวงจร

ทั้งนี้จุดแข็งของธุรกิจดังกล่าว คือการเป็นเอเจนซี่คอนโดมิเนียมที่ให้บริการแบบครบวงจร (Full Service) แตกต่างจากเอเจนซี่ทั่วไปในตลาดซึ่งมักให้บริการเฉพาะการหาผู้เช่าเท่านั้น โดยหากห้องชุดอยู่ในสภาพไม่พร้อมสำหรับการปล่อยเช่า บริษัทสามารถให้บริการเพิ่มเติมผ่านธุรกิจในเครือ ได้แก่ บริการรีโนเวทปรับปรุงห้องชุด และบริการตกแต่งภายใน เพื่อยกระดับสภาพห้องให้มีความพร้อม ทันสมัย และเหมาะสมต่อการปล่อยเช่า

บริษัทมีเป้าหมายเป็นผู้ช่วยในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียมให้แก่เจ้าของห้องชุดอย่างครบถ้วน ตั้งแต่การปรับปรุงและตกแต่ง การจัดหาผู้เช่า การดูแลระหว่างเช่า การบำรุงรักษา ไปจนถึงการจัดการเมื่อผู้เช่าย้ายออก โดยบริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการแบบครบวงจร จะสามารถสร้างความแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นในตลาด และตอบโจทย์เจ้าของคอนโดมิเนียมที่ต้องการลดภาระในการดูแลทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ



จากนั้นนายกานต์ ได้แจ้งต่อที่ประชุมฯ ว่า จากเหตุผลตามที่ได้เรียนแจ้งข้างต้น

▪ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นว่าการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในระยะยาว จึงได้ให้ความเห็นชอบและเห็นสมควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติในเรื่องการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 52,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 105,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 157,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

“ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	157,500,000	บาท	(หนึ่งร้อยห้าสิบล้านห้าแสนบาท)
	แบ่งออกเป็น	315,000,000	หุ้น	(สามร้อยสิบล้านหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	0.50	บาท	(ศูนย์จุดห้าศูนย์บาท)
	โดยแบ่งออกเป็น:			
	หุ้นสามัญ	315,000,000	หุ้น	(สามร้อยสิบล้านหุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	หุ้น	-”

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทมีรายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) สิ่งที่แนบมาด้วย 2 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฯ ในครั้งนี้แล้ว

นอกจากนี้ เห็นควรให้เสนอที่ประชุมฯ พิจารณาการมอบหมายให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือนุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจลงนามในคำขอ หรือในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้อง กับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท และการยื่นขอจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์รวมทั้งมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และการตีความของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนหรือเจ้าหน้าที่

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมสอบถาม และให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในวาระนี้ ดังนี้

นางกิริติกา แพงลาด (“นางกิริติกา”) อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และนายบรรเจิด สดาวรานนท์ อาสาฯ รุ่นพี่ก๊อด เป็นผู้สังเกตการณ์การประชุมฯ ในครั้งนี้

นางกิริติกา ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามต่อที่ประชุมฯ ในวาระการเพิ่มทุนของบริษัท โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. จากแผนการดำเนินธุรกิจและการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ของบริษัทที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้นำเสนอข้างต้น นั้นซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงในหลายด้าน จึงเรียนสอบถามว่า ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนได้ครบถ้วนตาม จำนวนหรือกรอบเวลาที่กำหนด บริษัทมีแผนรองรับแหล่งเงินทุนหรือแนวทางบริหารจัดการทางการเงินอย่างไร เพื่อให้การ ดำเนินธุรกิจสามารถดำเนินต่อไปได้ตามแผนที่กำหนดไว้

2. วัตถุประสงค์และการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ โดยเฉพาะในส่วนของ การนำเงินไปใช้รองรับ หรือชดเชยต้นทุนที่เกิดขึ้นก่อนการจำหน่ายทรัพย์สิน อาทิ ต้นทุนค่าแรงและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจำนวนเงินที่ได้จาก การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเพียงพอสำหรับการรองรับแผนการขยายธุรกิจและการพัฒนาธุรกิจใหม่ของบริษัทในอนาคต หรือไม่

3. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering: RO) ว่า ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทจะเข้าร่วมการ จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้หรือไม่ เพื่อแสดงถึงความเชื่อมั่นและความมุ่งมั่นในการถือหุ้นและร่วมเป็นเจ้าของกิจการของ บริษัทอย่างต่อเนื่อง

**นายกิติพงศ์ กังสาภิชาติ ผู้รับมอบฉันทะจากนายกวิน เดชพันธ์ สอบถามดังนี้**

1. จากการนำเสนอรูปแบบการพัฒนาบ้านรีโนเวทในกลุ่มตลาดพรีเมียมแมสที่มีการยกระดับคุณภาพ สอบถาม ว่าแม้รูปแบบดังกล่าวจะส่งผลให้ต้นทุนต่อการขายที่เพิ่มสูงขึ้น แต่ในด้านผลกำไรบริษัทคาดว่าจะสามารถสร้างอัตรากำไรที่ เพิ่มขึ้น หรืออย่างน้อยอยู่ในระดับใกล้เคียงกับรูปแบบเดิมหรือไม่

2. ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน (RO) ที่ 0.60 บาทต่อหุ้น บริษัทใช้หลักเกณฑ์ และวิธีการ ในการพิจารณา กำหนดราคาหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างไร

3. การเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) เมื่อเดือนเมษายน 2568 โดยขอให้ บริษัทชี้แจงสัดส่วนการนำเงินดังกล่าวไปใช้ในด้านต่าง ๆ อาทิ การลงทุนในธุรกิจ เช่น บ้านตัด บ้านแต่ง หรือการพัฒนา ธุรกิจอื่น ๆ หรือนำไปใช้ชำระหนี้เดิมของบริษัท เป็นสัดส่วนเท่าไร

**นายกิตติยศ อาภาเกียรติวงศ์ ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมฯ ด้วยตนเอง สอบถามดังนี้**

1. เงินที่บริษัทได้รับจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ได้มีการนำไปใช้ครบถ้วนแล้วหรือไม่ หากยังใช้ไม่ครบถ้วน ขอให้ชี้แจงความคืบหน้าในการใช้เงินดังกล่าว และยืนยันว่าการใช้เงินเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้ แจ้งไว้ในขณะเสนอขายหุ้นหรือไม่

2. การเพิ่มทุนจดทะเบียนครั้งนี้ บริษัทมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัท หรือเอกสารข้อมูล ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์และแนวทางการใช้เงินเพิ่มทุนหรือไม่ และหากบริษัทมีการขยายหรือดำเนินธุรกิจใหม่ การเงิน เพิ่มทุนดังกล่าว จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในด้านใดบ้าง และมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลเกี่ยวกับ ลักษณะการประกอบธุรกิจให้ครอบคลุมกิจการทั้งหมดหรือไม่

3. ปัจจุบันรูปแบบการดำเนินธุรกิจรีโนเวทที่อยู่อาศัย โดยไม่มีการเข้าไปดำเนินการหรือเกี่ยวข้องกับงาน โครงสร้างหลัก เช่น งานเสาเข็ม หรือโครงสร้างฐานราก ใช่หรือไม่ และขอบเขตของงานยังคงเป็นการปรับปรุงเฉพาะส่วน ภายในและภายนอกตามรูปแบบเดิมหรือไม่

4. บริษัทมีแผนพิจารณาการระดมทุนเพิ่มเติมในรูปแบบการออกหุ้นกู้ หรือการออกวอเรนจ์ (หรือหุ้นกู้แปลงสภาพ) ภายในระยะเวลา 6 เดือนข้างหน้าหรือไม่

5. ในส่วนของการขายบ้าน เป็นลักษณะการขายขาด บริษัทมีนโยบายหรือระบบการรับประกัน รวมถึงการให้บริการดูแลหลังการขายแก่ลูกค้าในระยะเวลาเท่าใด และการพัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และพื้นที่อื่น ๆ บริษัทมีการพิจารณาความเสี่ยงด้านสภาพแวดล้อม เช่น พื้นที่ที่เคยประสบปัญหาน้ำท่วมมาก่อนหรือไม่ และบริษัทมีแผนหรือแนวทางในการปรับปรุงโครงสร้าง การบริหารจัดการความเสี่ยง หรือการประสานความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างไร

จากนั้นประธานฯ ได้เรียนเชิญฝ่ายจัดการ หรือผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้ชี้แจงและตอบข้อซักถามดังกล่าวต่อที่ประชุมฯ

นายกานต์ ชี้แจงข้อซักถามของผู้ถือหุ้นต่อที่ประชุมฯ สรุปดังนี้

1. บริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ โดยพัฒนารูปแบบบ้านให้มีความหรูหราและมีระดับมูลค่าสูงขึ้น เพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้และปรับปรุงอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทให้เหมาะสมกับสถานะตลาด โดยในรูปแบบเดิมบริษัทใช้งบประมาณในการตกแต่งบ้านเฉลี่ยประมาณ 500,000 - 700,000 บาทต่อหลัง ขณะที่รูปแบบใหม่มีการลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ประมาณ 1,000,000 - 2,000,000 บาทต่อหลัง ซึ่งส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย โดยบ้านรูปแบบใหม่สามารถสร้างกำไรได้ประมาณ 1,000,000 - 1,500,000 บาทต่อหลัง สำหรับราคาจำหน่ายบ้านของบริษัทโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 6,000,000 - 9,000,000 บาทต่อหลัง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของบ้านในรูปแบบใหม่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 15 - 20 ในขณะที่รูปแบบเดิมอัตรากำไรขั้นต้นของบ้านอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10

นอกจากนี้ นายกานต์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนการใช้เงินที่คาดว่าจะได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนครั้งนี้ ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนไม่เกินประมาณ 63 ล้านบาท โดยบริษัทมีแผนจัดสรรเงินลงทุนเพื่อใช้ในธุรกิจซื้อขายบ้านในสัดส่วนประมาณร้อยละ 80 และสำหรับการลงทุนในธุรกิจใหม่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 20 ได้แก่ ธุรกิจบริโนเวท ธุรกิจออกแบบและดีไซน์ และธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม สำหรับเงินลงทุนในธุรกิจซื้อขายบ้าน บริษัทมีแผนปรับสัดส่วนการลงทุน โดยเพิ่มน้ำหนักการลงทุนในบ้านตัด เพื่อรองรับการนำมารีโนเวทและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินทรัพย์ ส่งผลให้สัดส่วนบ้านตัดเพิ่มเป็นประมาณร้อยละ 60 และสัดส่วนบ้านแต่งปรับลดลงเหลือประมาณร้อยละ 40

จากแผนการดำเนินงานดังกล่าว ฝ่ายจัดการเห็นว่าบริษัทมีแนวโน้มในการปรับปรุงผลการดำเนินงานให้ดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2568 ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานจะขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต

2. กรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนได้ตามที่เสนอ บริษัทจะยังคงสามารถดำเนินธุรกิจหลักต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยอาศัยฐานะทางการเงินและทรัพยากรที่บริษัทมีอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้การไม่สามารถเพิ่มทุนได้อาจส่งผลให้แผนการขายหรือพัฒนาธุรกิจใหม่ของบริษัทต้องปรับระยะเวลาดำเนินการให้เหมาะสมกับสภาพคล่องที่มีอยู่

โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทมีบ้านตัดอยู่ในความครอบครองจำนวนทั้งสิ้น 17 หลัง โดยเป็นบ้านที่พร้อมจำหน่ายจำนวน 9 หลัง คิดเป็นมูลค่าประมาณ 71 ล้านบาท และมีบ้านที่อยู่ระหว่างการตกแต่งจำนวน 8 หลัง ซึ่งเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จและสามารถจำหน่ายได้ คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 48 ล้านบาท ดังนั้น มูลค่ารวมของสินทรัพย์ดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 119 ล้านบาท ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทในระยะปัจจุบันได้อย่างเพียงพอ

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนได้ บริษัทจะต้องใช้เงินทุนเดิมในการทยอยพัฒนาและขยายธุรกิจใหม่ตามความเหมาะสม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการดำเนินงานในส่วนดังกล่าวยาวนานขึ้นเมื่อเทียบกับแผนที่กำหนดไว้เดิม

นายพร ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมฯ เพิ่มเติมว่า สำหรับแผนรองรับแหล่งเงินทุนหรือแนวทางบริหารจัดการทางการเงิน บริษัทได้มีการจัดเตรียมแผนรองรับในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนได้ ทั้งนี้ การไม่สามารถเพิ่มทุนได้มิได้หมายความว่าบริษัทจะไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม แนวทางและทิศทางในการพัฒนาธุรกิจอาจไม่สามารถดำเนินไปได้ตามแผนที่วางไว้เดิม

ในกรณีดังกล่าว บริษัทจะต้องบริหารจัดการด้วยความรอบคอบและระมัดระวังมากยิ่งขึ้น โดยอาศัยทรัพยากรและเงินทุนที่มีอยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้การฟื้นตัวของผลการดำเนินงานต้องใช้ระยะเวลานานขึ้น และการขยายธุรกิจหรือการลงทุนใหม่อาจไม่สามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วเท่าที่คาดไว้ รวมถึงผลการดำเนินงานของบริษัทในระยะต่อไปจะเป็นปัจจัยสำคัญที่สะท้อนถึงความสามารถในการเติบโตของบริษัท รวมถึงมีความสัมพันธ์กับความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน ทั้งนี้ บริษัทและผู้ถือหุ้นต่างเป็นผู้มีส่วนได้เสียร่วมกันในทิศทางเดียวกัน ดังนั้นหากที่ประชุมฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนตามที่เสนอ จะช่วยเสริมสร้างความพร้อมด้านเงินทุน และเอื้อให้บริษัทสามารถขับเคลื่อนแผนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และเร่งการฟื้นตัวและการเติบโตของผลการดำเนินงานได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

3. ตามที่บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) รวมจำนวนประมาณ 95 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดเงินหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยรวมถึงค่าใช้จ่ายด้านค่าที่ปรึกษา โดยเดิมบริษัทมีแผนจะนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการลงทุนด้าน PropTech เป็นจำนวน 20 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการพิจารณาทบทวนแผนการดำเนินงาน บริษัทได้มีการปรับลดวงเงินลงทุนในส่วนดังกล่าวลงเหลือ 13 ล้านบาท ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทได้มีการใช้จ่ายในโครงการ PropTech ไปแล้วประมาณ 300,000 บาท ส่วนเงินที่เหลือ บริษัทนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทต่อไป

4. การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering: RO) ที่ราคาหุ้นละ 0.60 บาท เป็นการพิจารณาจากหลายปัจจัยประกอบกัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของหุ้นของบริษัทในช่วงเวลาที่เกี่ยวข้อง สภาพคลาดทุนในขณะนั้น ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน ทั้งนี้ ราคาเสนอขายดังกล่าวได้รับการพิจารณาอย่างรอบคอบ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของบริษัทและเอื้อให้การระดมทุนสามารถดำเนินการได้อย่างเหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม

อย่างไรก็ตามหากผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น จะไม่มีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น ผู้ถือหุ้นเดิมจะไม่ได้รับผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นเลือกที่จะไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่ตนมีอยู่แล้ว โดยผู้ถือหุ้นอื่นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่มีอยู่และ/หรือ จองซื้อสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) จนครบทั้งจำนวน จะมีผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัท (Control Dilution) ร้อยละ 33.33

และจะมีผลกระทบต่อราคาตลาดหุ้น (Price Dilution) ราคาตลาดหลังเสนอขายอยู่ที่ 0.853 บาท (อ้างอิงจากราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 7 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ระหว่างวันที่ 26 พฤศจิกายน ถึง วันที่ 4 ธันวาคม 2568) และมีผลกระทบต่อราคาหุ้น ร้อยละ 13.27

จากนั้นนายพร ได้ชี้แจงข้อซักถามของผู้ถือหุ้นต่อที่ประชุมฯ เพิ่มเติมดังนี้

1. ประเด็นข้อซักถามของผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการเข้าร่วมจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering: RO) ในครั้งนี้ โดยตน “นายพร ธนวงศ์เกษม” ในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ได้ยื่นยันเจตนารมณ์ในการเข้าร่วมจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิที่ตนพึงได้รับอย่างครบถ้วน

2. สำหรับการดำเนินงานในส่วนของงานรีโนเวทนั้น เป็นการปรับเปลี่ยนในลักษณะของการปรับปรุงภาพลักษณ์และการใช้งาน โดยมุ่งเน้นการออกแบบและปรับปรุงหน้าตาภายนอกของอาคารหรือที่อยู่อาศัย (Facade) เพื่อเพิ่มความสวยงาม ความทันสมัย และมูลค่าให้กับทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนโครงสร้างหลักของอาคาร ในส่วนของงานภายใน บริษัทอาจมีการปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้งาน เช่น การปรับผังภายในหรือการรื้อถอนผนังบางส่วนตามความเหมาะสม โดยจะไม่ดำเนินการรื้อถอนหรือปรับเปลี่ยนองค์ประกอบโครงสร้างหลักของอาคาร อาทิ เสา คาน หรือฐานรากแต่อย่างใด

สำหรับการดำเนินงานด้านฟาสาดและการปรับปรุงที่เกี่ยวข้อง บริษัทให้ความสำคัญกับมาตรฐานความปลอดภัยและความถูกต้องตามหลักวิชาชีพ โดยจะดำเนินการผ่านทีมงานของบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิกและวิศวกรที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพที่ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทุกประการ

3. บริษัทมีนโยบายการรับประกันงานในเงื่อนไขเดียวกับที่ได้ปฏิบัติมาโดยตลอด โดยให้การรับประกันเฉพาะในส่วนงานที่บริษัทเป็นผู้ดำเนินการเองเท่านั้น ในระยะเวลาประมาณ 3-6 เดือน และไม่ครอบคลุมงานโครงสร้างหรือส่วนที่อยู่นอกเหนือขอบเขตการดำเนินงานของบริษัท เนื่องจากบริษัทมิได้เป็นผู้ตรวจสอบหรือก่อสร้างโครงสร้างหลักของอาคาร ทั้งนี้ บริษัทจะรับประกันเฉพาะงานที่อยู่ในขอบเขตความรับผิดชอบของบริษัท เช่น งานระบบไฟฟ้า งานระบบสุขาภิบาล รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องตามที่ได้ดำเนินการ ซึ่งเป็นแนวทางการดำเนินธุรกิจที่บริษัทได้ยึดถือมาอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

4. ในระยะเวลาใกล้นี้ บริษัทเห็นว่ายังไม่เหมาะสมที่จะดำเนินการระดมทุนในรูปแบบการออกหุ้นกู้หรือการออกวอแรนท์ (รวมถึงหุ้นกู้แปลงสภาพ) เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทยังอยู่ในระยะฟื้นตัว และยังไม่อยู่ในระดับที่เอื้อต่อการเข้าระดมทุนในตลาดตราสารหนี้ โดยเฉพาะภายใต้สภาวะตลาดในปัจจุบันที่มีความผันผวนและค่อนข้างท้าทาย

ทั้งนี้ การดำเนินการออกหุ้นกู้หรือวอแรนท์ในช่วงที่ผลการดำเนินงานยังไม่อยู่ในระดับที่เหมาะสม อาจทำให้บริษัทไม่ได้รับเงินใจในการระดมทุนที่เอื้อประโยชน์หรือคุ้มค่าต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทเห็นควรรอให้ผลการดำเนินงานมีความมั่นคงและฟื้นตัวอยู่ในระดับที่น่าพอใจก่อน จึงจะนำประเด็นดังกล่าวกลับมาพิจารณาอีกครั้งในโอกาสที่เหมาะสม

นายพร ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมฯ เพิ่มเติมว่า ทั้งนี้ในส่วนของความเพียงพอด้านเงินทุน ฝ่ายจัดการเห็นว่า หากบริษัทสามารถดำเนินโครงการตามแผนที่วางไว้ได้สำเร็จ เงินทุนที่ได้รับจะช่วยสนับสนุนให้ผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินการในขั้นตอนนี้ได้แก่ การพิจารณาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทได้มีการเจรจากับสถาบันการเงินหลายแห่งอย่างต่อเนื่อง โดยเงื่อนไขสำคัญของสถาบันการเงินคือผลการดำเนินงานและความมั่นคงทางการเงินของบริษัท และเมื่อผลการดำเนินงานของบริษัทมีความเหมาะสมและมีเสถียรภาพมากขึ้น บริษัทคาดว่าจะสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินได้ ซึ่งจะช่วยลดความจำเป็นในการระดมทุนจากผู้ลงทุนในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทมีระดับภาระหนี้สินอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม และยังมีศักยภาพในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

จากนั้นประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 52,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 105,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 157,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้นทุกประการ โดยมติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมเชิญผู้ถือหุ้นลงมติในวาระที่ 2 โดยขอให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะออกเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง โปรดยกมือขึ้น หรือมอบบัตรลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการรวบรวมและนับคะแนน ทั้งนี้เจ้าหน้าที่จะทำการเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นเพื่อนำไปดำเนินการนับคะแนนและสรุปผลการลงมติในวาระดังกล่าวต่อไป

### **สรุปผลการออกเสียงลงคะแนน**

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 52,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 105,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 157,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท  
ในวาระนี้รวมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 35 ราย รวม 133,883,740 หุ้น

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	93,583,740	69.8993
ไม่เห็นด้วย	40,300,000	30.1007
งดออกเสียง	0	0.0000
บัตรเสีย	0	0.0000
<b>รวม</b>	<b>133,883,740</b>	<b>100.0000</b>

วาระนี้ไม่อนุมัติ ด้วยคะแนนเสียง เห็นด้วย น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นางสาววิริษา ทนายนความอาวุโส จากบริษัท เอ็มเอสซี อินเตอร์เนชั่นแนล ลอว์ ออฟฟิศ จำกัด ได้ให้ความเห็นต่อที่ประชุมฯ ว่า เนื่องจากวาระที่ 2 เป็นวาระที่ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า สามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเทียบเท่ากับร้อยละ 75 ของคะแนนเสียงทั้งหมด ทั้งนี้จากผลการรายนับคะแนนปรากฏว่า มีผู้ถือหุ้นลงมติเห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 69.8993 ของจำนวนเสียงทั้งหมด ส่งผลให้วาระดังกล่าว ไม่ผ่านการพิจารณาอนุมัติ

ดังนั้นบริษัทจึงไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิได้ เนื่องจากวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นวาระที่มีเงื่อนไขเกี่ยวเนื่องและต้องได้รับการอนุมัติซึ่งกันและกัน เมื่อวาระที่ 2 ไม่ผ่านการพิจารณาอนุมัติแล้ว บริษัทจึงไม่สามารถนำวาระที่ 3 เข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมฯ ต่อไปได้

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 52,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 105,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 157,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน ไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง (“การเพิ่มทุนจดทะเบียน”) เนื่องจากวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้มีผู้ถือหุ้นที่เห็นด้วยน้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**วาระที่ 3** ยกเลิกการพิจารณาวาระการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 105,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 2

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมฯ ว่าได้พิจารณาวาระต่างๆ ตามระเบียบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ครบถ้วนแล้ว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นซักถาม ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่กรุณาเข้าร่วมประชุมฯ และให้ข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์แก่บริษัท พร้อมทั้งรับทราบและยอมรับผลการลงคะแนนของที่ประชุมฯ โดยแจ้งว่าจะนำผลการพิจารณาดังกล่าวไปประกอบการหารือร่วมกับคณะผู้บริหารและทีมงานที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อพิจารณาแนวทางและวิธีการระดมทุนที่เหมาะสมในรูปแบบอื่นต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อสนับสนุนให้การดำเนินงานของบริษัทสามารถขับเคลื่อนต่อไปได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับวิสัยทัศน์และเป้าหมายที่บริษัทได้กำหนดไว้

และกล่าวปิดการประชุมเวลา 15.30 น.

ลงชื่อ - นายศิริพล ยอดเมืองเจริญ - ประธานที่ประชุมฯ

(นายศิริพล ยอดเมืองเจริญ)

ประธานคณะกรรมการบริษัท

ลงชื่อ - นางสาวอริศรา อุดสาหรัมย์ - ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นางสาวอริศรา อุดสาหรัมย์)

เลขานุการคณะกรรมการบริษัท