

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569

บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ประชุมในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) โดยมีสถานที่ควบคุม
ระบบการประชุมสำหรับถ่ายทอดสด ณ ห้องสตูดิโอ บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 4 ถนนสุขาภิบาล 2 ซอย 7 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร

วันอังคารที่ 9 มิถุนายน 2569 เวลา 14.00 น.

นางไซศรี เนื่องสิขาศิลา ประธานกรรมการ เป็นประธานที่ประชุม

นายพงษ์ศักดิ์ ตันธนพิพัฒน์ เลขานุการคณะกรรมการและเลขานุการบริษัท ได้กล่าวต้อนรับประธานฯ คณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจัดขึ้นในรูปแบบ E-Meeting เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2569 มีมติอนุมัติให้กำหนดการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เป็นรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น

ในการประชุมครั้งนี้ บริษัทได้ใช้ระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของบริษัท OJ International จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เป็นไปตามมาตรฐานของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์หรือ ETDA และดำเนินการตามนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัท รวมถึงใช้ระบบ QR Code สำหรับยื่น E-Request เข้าร่วมการประชุม โดยผู้ถือหุ้นสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือเชิญประชุมหรือบนเว็บไซต์ของบริษัท และในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกการประชุมในรูปแบบสื่อวีดิทัศน์ ตลอดระยะเวลาการประชุม

จากนั้น เลขานุการฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า มีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมผ่าน E-Meeting ด้วยตนเองจำนวน 11 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 26,029,463 หุ้น และที่มอบฉันทะจำนวน 70 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 488,396,920 หุ้น รวมเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมจำนวน 81 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 514,426,383 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 64.95 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดจำนวน 792,000,000 หุ้น ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทแล้ว จากนั้นจึงเรียนเชิญประธานฯ กล่าวต้อนรับและเปิดประชุมอย่างเป็นทางการ

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในรูปแบบ E-Meeting โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นมาประชุมครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัทแล้ว จึงขอเปิดประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระ โดยขอให้เลขานุการแนะนำกรรมการท่านอื่นๆ และผู้ที่เกี่ยวข้องที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้

จากนั้นเลขานุการฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมครั้งนี้มีกรรมการบริษัท ผู้บริหารบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถาม รวมทั้งตัวแทนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 1 ท่าน ซึ่งทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนนในแต่ละวาระ ดังนี้

กรรมการบริษัทที่มีจำนวน 8 คน เข้าร่วมประชุม จำนวน 7 คน (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 87.5 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด) ดังนี้

- นางไซศรี เนื่องสิขาศิลา ประธานกรรมการ
- นายลักษณะน้อย พึ่งรัศมี กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- | | | |
|----------------|-------------|---|
| 3. นายวิรัช | เสรีภาณุ | กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ด้านธุรกิจ และ
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ด้านการเงินและบัญชี |
| 4. นายกฤษณ์ | จันทโนทก | กรรมการอิสระ |
| 5. นางอุสร่า | ยงปิยะกุล | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
และการพัฒนาอย่างยั่งยืน |
| 6. นายศิวัตร์ | เขาวรีวงษ์ | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหาร
ความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืน |
| 7. นายนิรันดร์ | ประวิทย์ธนา | กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |

สำหรับนางสาวสุณี เสรีภาณุ ซึ่งดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เนื่องจากในวันนี้ ที่ประชุมมีวาระการพิจารณาเพียงวาระเดียว คือ “การอนุมัติการซื้อที่ดิน และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า” ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการซื้อที่ดิน และนางสาวสุณี เสรีภาณุ ถือเป็น “ผู้มีส่วนได้เสีย” ในวาระดังกล่าว ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี นางสาวสุณี เสรีภาณุ จึงไม่ได้เข้าร่วมประชุมในฐานะกรรมการในวันนี้ และงดเว้นการเข้าร่วมพิจารณาตลอดการประชุม

อย่างไรก็ตามนางสาวสุณี เสรีภาณุ ได้มอบฉันทะให้แก่กรรมการอิสระเข้าร่วมการประชุม เพื่อให้นับเป็นองค์ประชุมในการเปิดประชุมตามกฎหมาย แต่ผู้รับมอบฉันทะของนางสาวสุณี เสรีภาณุ จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้แต่ประการใด ทั้งนี้ ระบบประมวลผลอิเล็กทรอนิกส์ของทาง บริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด ได้ทำการหักคะแนนเสียงในส่วนของนางสาวสุณี เสรีภาณุ ออกจากฐานคะแนนเสียงรวมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมประชุม จำนวน 2 คน

- | | | |
|----------------|----------|---|
| 1. นายแมทธิว | กิจโอธาน | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายเศกสรรค์ | เศกศิริ | ประธานเจ้าหน้าที่ด้านการจัดสรรและบริหารคลังสินค้า |

ตัวแทนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด

- | | | |
|-------------------|----------------|--|
| 1. นางนิสาภรณ์ | ฤกษ์อร่าม | |
| 2. นางสาวสุมาลี | ตันตยาภรณ์ | |
| 3. นางสาวนันท์วัน | ศิรินทรรัตน์ | |
| 4. นายเอกณัฐ | ฐิติโชติศิริดล | ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนนเสียง |

ผู้ดูแลงานตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|------------|----------|-------------------------------------|
| นางสาวสมพร | อุอินทร์ | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกตรวจสอบภายใน |
|------------|----------|-------------------------------------|

ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|-------------|---------|-------------------------------|
| นายยุทธพงษ์ | ภูประคำ | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมาย |
|-------------|---------|-------------------------------|

เลขานุการบริษัท

- | | | |
|---------------|--------------|-----------------|
| นายพงษ์ศักดิ์ | ตันธนพิพัฒน์ | เลขานุการบริษัท |
|---------------|--------------|-----------------|

อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น

- | | | |
|-----------|--------------|--------------------------|
| นายวันชัย | เลิศศรีจุฑพร | สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย |
|-----------|--------------|--------------------------|

ก่อนเริ่มการประชุมตามระเบียบวาระ ประธานฯ ได้มอบหมายให้เลขานุการฯ เป็นผู้ควบคุมระบบการประชุม ผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย และขอให้ชี้แจงรายละเอียด วิธีการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียง การแจ้งผลการนับคะแนน และการซักถามในการประชุมทราบ

เลขานุการฯ ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียง การแจ้งผลการนับคะแนน และการซักถามในการประชุมทราบดังนี้

วิธีการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียง และการแจ้งผลการนับคะแนน

1. ข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้การออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ถืออยู่และหุ้นที่ได้รับมอบฉันทะ โดยให้หุ้นหนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียง ผู้ถือหุ้นท่านใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น ๆ
2. ในการออกเสียงลงคะแนนให้กระทำโดยเปิดเผย โดยประธานที่ประชุมจะเป็นผู้เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา ลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยจะขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะไปที่แถบหน้าต่าง E-Voting เพื่อทำการลงคะแนนเสียงตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะผ่านระบบ และจะเปิดให้ลงคะแนนเสียงผ่านระบบ OJ International วาระละ 1.30 นาที เมื่อกดเลือกการลงคะแนนแล้ว ระบบจะมี pop-up สอบถามอีกครั้งหนึ่งว่า ยืนยันการลงคะแนนหรือไม่ ให้กดตกลงเพื่อเป็นการยืนยันการลงคะแนน หากวาระได้ถูกปิดโหวตไปแล้ว ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถลงคะแนน หรือเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนได้ และเมื่อทำการลงคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขอให้ท่านกลับมายังหน้าต่าง E-meeting (โปรแกรม zoom) เพื่อรับชมภาพและเสียงของการประชุมต่อ

ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ถือหุ้นเลือกวาระที่ต้องการออกเสียงลงคะแนน จากนั้นระบบจะแสดงตัวเลือกสำหรับการออกเสียงลงคะแนน ทั้งหมด 3 แบบ คือ 1. เห็นด้วย 2. ไม่เห็นด้วย 3. งดออกเสียง โดยให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะเลือกออกเสียงตามความเห็นเพียงอย่างใดอย่างหนึ่ง (เว้นแต่เป็นการออกเสียงของ Custodian ที่ในหนังสือมอบฉันทะกำหนดให้แบ่งแยกคะแนนเสียงได้)

*หากไม่กดตัวเลือกใด ๆ คือการไม่ประสงค์จะดำเนินการใด ระบบจะนำคะแนนเสียงที่ไปยังผลคะแนน “เห็นด้วย” การออกเสียงลงคะแนนสามารถเปลี่ยนแปลงได้จนกว่าวาระนั้นจะปิดการส่งผลลงคะแนน

3. กรณีผู้รับมอบฉันทะ รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหลายราย ให้ท่านกดลิงค์ ตามรายชื่อที่ได้รับในอีเมล จากนั้นให้ Log in เข้าสู่ระบบเพื่อทำการโหวตลงคะแนนและทำจนครบทุกรายที่ได้รับมอบฉันทะมา สำหรับผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะให้แก่กรรมการหรือกรรมการอิสระ บริษัทจะดำเนินการลงคะแนนเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ให้ตามความประสงค์ของท่านผู้ถือหุ้น
4. ในการนับคะแนน ระบบจะใช้วิธีหักคะแนนเสียงไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมในวาระนั้น ๆ และส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย และในการพิจารณา คะแนนเสียงดังกล่าวจะคำนึงถึงการลงคะแนนเสียงที่ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะแสดงเจตนาไว้ตามหนังสือมอบฉันทะด้วย
5. จำนวนผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะและจำนวนคะแนนเสียงในแต่ละวาระอาจจะไม่เท่ากัน เนื่องจากอาจมีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะบางท่านออกจากห้องประชุมหรือเข้ามาเพิ่มเติม

- ระบบจะประมวลผลจากคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นตามวิธีปฏิบัติในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ และจะแจ้งผลการนับคะแนนทุกวาระให้ผู้ถือหุ้นได้ทราบก่อนเสร็จสิ้นการประชุม

การซักถามในที่ประชุม

- ก่อนลงมติในแต่ละวาระ บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ ตามความเหมาะสม
- ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ประสงค์จะซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในวาระใด สามารถพิมพ์ข้อความเข้ามาในระบบชื่อและนามสกุล มาในระบบผ่านเมนู Q&A ในโปรแกรม Zoom และกดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความเข้ามาในระบบ หรือสอบถามผ่านช่องทางระบบการประชุมทางไกล (Video Conference) โดยกดที่เมนู Reactions ทางด้านล่าง และกดปุ่มสัญลักษณ์ยกมือ (Raise hand) พร้อมเปิดกล้องและไมโครโฟนของท่าน เมื่อได้รับสัญญาณให้ถามคำถาม ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะแจ้งชื่อ นามสกุลก่อนถามคำถามทุกครั้ง และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถพูดผ่านไมค์ได้ (ภายในระยะเวลา 1 นาที) ขอความกรุณาพิมพ์คำถามของท่านมาทางช่องทาง Q&A แทน เพื่อที่เลขานุการฯ จะทำการอ่านคำถามให้กับที่ประชุมแทนท่าน
- ในกรณีที่มีคำถามที่เกี่ยวข้องในวาระนั้นๆ ถูกส่งเข้ามาในระบบเป็นจำนวนมาก บริษัทจะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม สำหรับคำถามหรือข้อแนะนำอื่นที่ไม่ได้ตอบในที่ประชุม บริษัทจะสรุปประเด็นคำถามและคำตอบโดยรวมไว้เป็นเอกสารแนบท้ายรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งจะเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ website ของบริษัทภายใน 14 วันนับแต่การประชุมเสร็จสิ้น

เมื่อผู้ถือหุ้นรับทราบและไม่มีความเห็นเป็นอย่างอื่นกับวิธีการออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียง การแจ้งผลการนับคะแนน และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการซักถามในที่ประชุมตามรายละเอียดข้างต้นแล้ว ประธานฯ ขออวยพรให้เลขานุการฯ เป็นผู้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาลงคะแนนในแต่ละวาระ พร้อมทั้งแจ้งว่าในแต่ละวาระต้องใช้คะแนนเสียงในการลงคะแนนเท่าไร จากนั้นจึงได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ประธานฯ ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า วาระนี้เป็นการขออนุมัติซื้อที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) โดยขอชี้แจงเกี่ยวกับข้อกฎหมายและแนวปฏิบัติที่สำคัญ เนื่องจากวาระนี้เป็น "รายการที่เกี่ยวข้องกัน" และ "รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์" ของบริษัท

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ เป็นการซื้อที่ดินเปล่า จาก นางสาวสุณี เสรีภาณุ ซึ่งดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 46.06 จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามกฎหมาย

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่เป็นรายการขนาดใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 5.49 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) จากบริษัท แอดไวซอรี พลัส จำกัด เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการดังกล่าว และบริษัทได้จัดส่ง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม โดย IFA จะกล่าวรายงานถึงสาระสำคัญจาก IFA Report ให้ที่ประชุมรับทราบในลำดับถัดไป

ในส่วนของการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 7.01 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่บริษัทต้องดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศหรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นสมควรให้นำรายการดังกล่าวเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภายใต้เกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันและเกณฑ์รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วนและเพื่อความโปร่งใสในการดำเนินการของบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งไม่รวมถึงกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายละเอียดของรายการดังกล่าวแล้ว เห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม รวมถึงได้พิจารณาราคาซื้อขายที่ดินโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และเห็นว่าราคาดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นธรรมต่อบริษัท และได้พิจารณาเงื่อนไขของรายการโดยเห็นว่าไม่ก่อให้เกิดความเสียหายเปรียบแก่บริษัทเมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ในส่วนของการพัฒนาศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนโดยพิจารณาจากแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce อัตราการใช้พื้นที่ที่เกินกว่าร้อยละ 90 ในปีปัจจุบัน รูปแบบการดำเนินงานในปัจจุบัน และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง โดยเห็นว่าโครงการดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทในระยะยาว และให้ผลตอบแทนการลงทุนที่ดีกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลสำเร็จของโครงการยังขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาพเศรษฐกิจ ต้นทุนการก่อสร้าง และปริมาณความต้องการสินค้าในอนาคต

คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว และมอบอำนาจให้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการซื้อที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการลงนามในสัญญาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงและดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนซื้อที่ดินที่จะซื้อจากผู้จะขาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องจนเสร็จการ

ทั้งนี้ประธานฯ ได้มอบหมายให้เลขาธิการฯ นำเสนอรายละเอียดของการทำรายการ ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบเพิ่มเติม เลขาธิการฯ รายงานต่อที่ประชุมว่า สำหรับการทำรายการที่ขออนุมัติในวาระนี้ จะประกอบด้วย 2 ส่วนสำคัญ คือ (หนึ่ง) การเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ (สอง) การก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุสินค้า Packing Center ซึ่งเป็นรายการกับบุคคลภายนอก

ปัจจุบัน Mc Fulfillment Center หรือ MFC (แปลง A) เริ่มเผชิญกับข้อจำกัดในด้านพื้นที่ โดยอัตราการใช้พื้นที่ หรือ Capacity Utilization ของ MFC คาดว่าจะแตะระดับร้อยละ 93 ในปีบัญชี 2569 นี้ รวมทั้งปัญหาข้อจำกัดด้านจำนวนสถานีบรรจุสินค้า (Packing Station) ที่มีสถานะคอขวด Bottleneck ในช่วงที่มีปริมาณคำสั่งซื้อสูง



บริษัทได้ศึกษาแนวทางการขยายพื้นที่บนที่ดินแปลง B ที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่เดิมแล้ว แต่ที่ดินดังกล่าวมีข้อจำกัดด้านรูปทรง และเมื่อต้องหักระยะร่นอาคารและพื้นที่ขนส่งตามกฎหมายควบคุมอาคาร จะเหลือพื้นที่สร้างอาคารเพียง 3,274 ตารางเมตร ซึ่งบริษัทเห็นว่า ไม่คุ้มค่าและไม่เพียงพอต่อการเติบโตในระยะยาว

ดังนั้น ฝ่ายบริหารจึงตัดสินใจใช้แนวทาง “ควมรวมพื้นที่เพื่อปลดล็อกศักยภาพ” โดยการขออนุมัติเข้าซื้อที่ดินเปล่าซึ่งอยู่ติดกัน (แปลง C) ของคุณสุธี เสรีภานุกุล ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกัน เพื่อรวมที่ดินแปลง B+C ให้กลายเป็นรูปทรงผืนสี่เหลี่ยมผืนผ้า เนื้อที่รวมกว่า 11 ไร่ โดยมีเงื่อนไขสำคัญคือ ผู้ขายจะเป็นผู้รับภาระในการรื้อถอนอาคารเดิมทั้งหมด 6 หลัง ออก โดยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเป็นส่วนรับผิดชอบของผู้ขายเอง เพื่อส่งมอบและขายให้แก่บริษัท ในสภาพของที่ดินเปล่าเท่านั้น

การรวมแปลงที่ดินทั้ง 2 แปลงเข้าด้วยกันในครั้งนี้ ทำให้บริษัทสามารถก่อสร้างอาคาร Packing Center ได้พื้นที่ใช้งานถึง 9,800 ตารางเมตร ซึ่งเป็นการเพิ่มขีดความสามารถขึ้นจากกรณีที่ดินเดิมเกือบ 3 เท่า และสามารถพัฒนาเป็นระบบที่เชื่อมต่อเป็นเนื้อเดียวกับศูนย์ MFC เดิม สร้าง Synergy ร่วมทางปฏิบัติงานกับ MFC และลดต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมาก

สำหรับเหตุผล ความจำเป็น และประโยชน์ที่บริษัท จะได้รับจากการเข้าทำรายการ สามารถแบ่งออกเป็นมิติที่สำคัญได้ดังนี้

1. การรองรับการเติบโตตามแผนกลยุทธ์ : ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นว่า อัตราการใช้พื้นที่ (Capacity Utilization) ของ MFC ใกล้ถึงขีดจำกัด ดังนั้น การสร้าง Packing Center แห่งใหม่ จะช่วยเพิ่มพื้นที่รองรับปริมาณงาน ลดความแออัดของสถานีบรรจุสินค้าเดิม โดยไม่มีความเสี่ยงในเรื่องการพึ่งพาการเช่าคลังสินค้าภายนอก
2. ทำเลที่ตั้งเชิงกลยุทธ์ที่หาไม่ได้อีกแล้ว : ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่สีม่วง สำหรับอุตสาหกรรมตามกฎหมายผังเมือง ซึ่งหาได้ยากในเขตกรุงเทพมหานคร การที่ดินแปลงใหม่ตั้งอยู่ติดกับ MFC และแปลงที่ดินเดิมของบริษัท ทำให้เราสามารถรวมพื้นที่พัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการแบบครบวงจรในพื้นที่เดียวกัน ช่วยลดระยะเวลาและค่าเดินทางในการขนย้ายสินค้า ลดข้อจำกัดในการประสานงาน และพนักงานสามารถใช้

โครงสร้างพื้นฐานร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (OPEX) และเพิ่มความเร็วในการส่งสินค้าถึงมือผู้บริโภค หรือ Speed to Market ได้อย่างมีนัยสำคัญ

3. ความคุ้มค่าของการลงทุน หรือ Investment ROI : เมื่อรวมมูลค่าที่ดินเดิมของบริษัท มูลค่าโครงการรวมจะอยู่ที่ 477.3 ล้านบาท จากการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงิน ซึ่ง IFA จะกล่าวถึงต่อไป พบว่า แม้แต่ในกรณี Worst Case ซึ่งมีการ Run Sensitivity ถึง 4 ตัวแปรพร้อมๆ กัน คือ การลด Saving ลง 5% การปรับเพิ่ม Discount Rate 10% จากเดิม การคิด Cost Overrun ของโครงการเพิ่มร้อยละ 20 และการปรับลดอัตราการเติบโตของการคิด Terminal Value โครงการนี้ก็ยังคงให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด NPV เป็นบวกที่ 224.95 ล้านบาท และให้ IRR สูงถึงร้อยละ 9.90 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าและปลอดภัยในระดับสูง
4. การเข้าทำรายการที่ราคายุติธรรม : ราคาซื้อขายที่ 123.8 ล้านบาท เป็นราคาที่สอดคล้องกับการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ทั้ง 2 ราย และหากเทียบกับการซื้อขายกับบุคคลภายนอก จะเห็นว่า บริษัทได้รับเงื่อนไขที่ดีมาก เนื่องจากการที่ผู้ขายยอมรับภาระค่ารั้งถอนอาคารเดิม 6 หลังเองทั้งหมด ทำให้บริษัท ได้ประโยชน์เต็มที่จากการได้ที่ดินเปล่าพร้อมสร้าง โดยไม่มีภาระต้องบันทึกผลขาดทุนจากการรั้งถอนสิ่งปลูกสร้างทางบัญชี ซึ่งเงื่อนไขทางการค้าเช่นนี้ เราไม่สามารถหาได้หากเป็นการเจรจาซื้อขายกับบุคคลภายนอกทั่วไป

จากนั้น เลขานุการฯ ได้ขอให้นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท แอดไวเซอร์รี พลัส จำกัด รายงานสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) รายงานความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จากการจัดซื้อที่ดินจำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 5 ไร่ 2 งาน 93 ตารางวา จากคุณสุณี เสรีภานุ (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) โดยได้นำเสนอความคิดเห็นในการพิจารณารายการดังกล่าวว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ ดังนี้

1. **การขยายตัวเชิงยุทธศาสตร์** ที่ดินที่ซื้อใหม่ตั้งอยู่ติดกับที่ดินเปล่าเดิมและศูนย์ MC Fulfillment Center (MFC) ของบริษัท ทำให้สามารถรวมพื้นที่เป็นผืนใหญ่ขนาด 11 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์ปฏิบัติการครบวงจรเพียงแห่งเดียว
2. **เพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน** ช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากรและบุคลากร ลดระยะเวลาในการทำงาน และลดข้อจำกัดในการประสานงานระหว่างสถานที่
3. **รองรับการเติบโตของธุรกิจออนไลน์** ปัจจุบัน MFC เดิมมีความแออัดสูง (Utilization 89-93%) การสร้าง Packing Center ใหม่ที่มีพื้นที่กว่า 9,800 ตร.ม. จะช่วยรองรับคำสั่งซื้อที่เพิ่มขึ้นตามแผนกลยุทธ์ระยะยาว
4. **ไม่มีผลขาดทุนทางบัญชี** ผู้ขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรั้งถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมทั้งหมด ทำให้บริษัทซื้อเฉพาะที่ดินเปล่าและไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคารเก่า

ในด้านความสมเหตุสมผลของราคาซื้อขายที่ดิน IFA ได้อ้างอิงโดยเปรียบเทียบราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย คือ บริษัท เบรนท์ไว โคเซนส์ คอนซัลติ้ง จำกัด และ

บริษัท อัลทิมา แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) โดยผู้ประเมินทั้ง 2 รายให้มูลค่าราคาประเมินเท่ากันที่ 54,000 บาทต่อตารางวา ในขณะที่บริษัทตกลงซื้อที่ราคา 53,990 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่สอดคล้องกับราคาประเมินข้างต้น ซึ่ง IFA เห็นว่า ราคาดังกล่าวเป็น ราคาที่ยุติธรรม และเงื่อนไขการชำระเงินที่ชำระงวดเดียวในวันโอนกรรมสิทธิ์โดยไม่มีค่านั้น เป็นประโยชน์ต่อบริษัท อีกทั้งมองว่าบริษัทมีโอกาสได้ประโยชน์จากการปรับขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

ในด้านผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งการลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุน้ำดื่มแห่งใหม่ของบริษัท ใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 477.32 ล้านบาท IFA ได้วิเคราะห์ความคุ้มค่าของการลงทุน โดยการเปรียบเทียบระหว่าง "การลงทุนสร้างเอง" กับ "การเช่าคลังสินค้าจากภายนอก" ตลอดอายุโครงการ 20 ปี โดยในกรณีฐาน (Base Case) โครงการนี้จะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) 402.82 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ที่ร้อยละ 11.69 ต่อปี และระยะเวลาคืนทุน 10.22 ปี โดยบริษัทมีต้นทุนเงินลงทุนอยู่ที่ร้อยละ 6.03 ซึ่งจะเห็นว่าผลตอบแทนการลงทุนหรือ IRR ของโครงการนี้มีค่าสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับผลกระทบทางบัญชีและผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจากสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดินที่จะซื้อ เนื่องจากที่ดินที่จะซื้อคืออาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลัง โดยผู้เช่าขายตกลงที่จะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และส่งมอบที่ดินให้แก่บริษัทในสภาพที่เป็นที่ดินเปล่า ดังนั้น บริษัทจะบันทึกรายการบัญชีเฉพาะการรับโอนที่ดิน โดยไม่ต้องรับโอนสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินดังกล่าว และสามารถหลีกเลี่ยงการรับรู้ผลขาดทุนทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้นจากการตัดจำหน่ายมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในงบการเงินของบริษัท ทำให้ไม่มีผลกระทบทางบัญชีและผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทจากสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดินที่จะซื้อ

ในด้านความเสี่ยง IFA ได้ทำการประเมินและพบว่ามีความเสี่ยงดังนี้

1. ความเสี่ยงในด้านสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลง ซึ่งแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อที่ดินจำนวน 124.02 ล้านบาท และเพื่อก่อสร้างศูนย์บรรจุน้ำดื่มจำนวน 243.30 ล้านบาท มาจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของบริษัททั้งจำนวน โดยจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินสดและเงินลงทุนสภาพคล่องรวมกว่า 2,100 ล้านบาท IFA จึงเห็นว่า การใช้เงินลงทุนประมาณ 367 ล้านบาท จะไม่กระทบต่อฐานะการเงินโดยรวมของบริษัท
2. ความเสี่ยงจากการพัฒนาและก่อสร้างอาคารศูนย์บรรจุน้ำดื่มแห่งใหม่ไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ หากบริษัทไม่สามารถเพิ่มพื้นที่ให้ทันกับปริมาณธุรกิจและคำสั่งซื้อที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคตได้ อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพ คุณภาพการให้บริการ และการดำเนินงานของบริษัท และส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าก่อสร้างเกินกว่าที่ประมาณไว้ (Cost Overrun) หรืออาจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแผนงานได้ รวมทั้งทำให้ผลตอบแทนหรือความคุ้มค่าการลงทุนไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้
3. ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ ซึ่งบริษัทอาจมีความเสี่ยงหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดเตรียมการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรายงานและการประชุมผู้ถือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น

และการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องสูญเสียเวลาของบุคลากรในการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

จากการพิจารณาเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว มีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ จากการที่พื้นที่ปฏิบัติงานด้านคลังสินค้าของบริษัทในปัจจุบันใกล้ถึงขีดจำกัดในการดำเนินงาน และยังมีความเสี่ยงจากพื้นที่ที่ไม่เพียงพอในช่วงที่มีปริมาณคำสั่งซื้อสูง ที่อาจทำให้กระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานและการให้บริการลูกค้าได้ นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและปริมาณคำสั่งซื้อที่จะเพิ่มขึ้นตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท โดยเฉพาะการขายในช่องทางออนไลน์มีความเป็นไปได้สูงที่จะเติบโตเพิ่มขึ้นมากในอนาคตตามแนวโน้มการเติบโตของตลาดออนไลน์ อีกทั้ง บริษัทได้พิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการได้มาซึ่งพื้นที่เพิ่มเติมในบริเวณใกล้เคียงก่อนหน้าที่ยังคงเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่จะซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้รอบรอบแล้ว แต่ไม่พบที่ดินหรือคลังสินค้าที่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริงเชิงพาณิชย์และการดำเนินงาน เนื่องจากมีข้อจำกัดหลายประการ

กล่าวสรุปได้ว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล โดยราคาซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันก็เป็นราคาที่เหมาะสม ราคาและเงื่อนไขของรายการมีความยุติธรรม นอกจากนี้ ที่ดินดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยบริษัทจะได้ประโยชน์จากการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาและก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้าแห่งใหม่ เพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัท และเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการและกระจายสินค้า และได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน จึงเสนอผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นชอบในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจสุดท้ายของผู้ถือหุ้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นสำคัญ

จากนั้น เลขาธิการฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามผ่านช่องทาง Video Conference และช่องทาง Q&A

เลขาธิการฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ตามที่บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามสำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2569 ที่ผ่านมา พบว่า มีผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าเข้ามาดังนี้

นายวันชัย เลิศศรีจตุพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีคำถามดังนี้

1. อุตสาหกรรมแพชั่นและค้าปลีกที่มีการแข่งขันสูงและเปลี่ยนแปลงเร็ว การลงทุนที่มีระยะเวลาดำเนินการ นานกว่า 10 ปี ถือว่ามีความเสี่ยงสูงมาก เพราะเทรนด์การบริโภคและเทคโนโลยีด้านโลจิสติกส์อาจเปลี่ยนไป ก่อนที่โครงการจะคุ้มทุนระยะเวลาดำเนินการที่นานเกือบ 12 ปี คณะกรรมการมั่นใจได้อย่างไรว่าอาคารนี้จะไม่ล้าสมัย (Obsolete) ก่อนคืนทุน และหากเทรนด์พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไปจากการใช้สินค้าไปเป็นสินค้าประเภทอื่นที่ศูนย์บรรจุนี้ไม่รองรับ จะมีแผนรองรับความเสี่ยงนี้อย่างไร

นายเมทธีว กิจโธธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถาม

ในประเด็นแรก คลังสินค้า Mc Fulfillment Center (MFC) ได้ดำเนินงานมาเป็นระยะเวลาประมาณ 4 ปีแล้ว โดยในปีบัญชี 2569 มีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 93 ทั้งนี้ การเติบโตของธุรกิจแม่ค้ากรู๊ปไม่ได้พึ่งพาสินค้าชิ้นเดียวเพียงอย่างเดียว ปัจจุบันยอดขายสินค้าชิ้นนี้คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ

30 ของยอดขายรวม ในขณะที่กลุ่มสินค้า Non-Denim เป็นกลุ่มที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วและมีบทบาทสำคัญต่อการขยายตัวของธุรกิจในช่วงที่ผ่านมา

ในประเด็นที่สอง บริษัทได้ขยายธุรกิจผ่านการพัฒนาแบรนด์ใหม่ภายใต้แม่กรุป ได้แก่ MCJ ซึ่งเพิ่งเปิดตัวสู่ตลาด โดยมุ่งตอบใจผู้บริโภคกลุ่ม Gen Y และ Gen Z เพื่อสร้างฐานลูกค้าใหม่ ควบคู่ไปกับการรักษาฐานลูกค้าเดิมของแบรนด์แม่คซึ่งอยู่ในกลุ่ม Gen X และ Gen Y

การพัฒนาแบรนด์ดังกล่าวถือเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่จะสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัท รวมถึงเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับโอกาสทางธุรกิจและการขยายธุรกิจใหม่ ๆ ที่บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาในอนาคต

อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนการเติบโตของบริษัทคือช่องทางออนไลน์ ซึ่งมีสัดส่วนยอดขายเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 19 ในปีก่อน เป็นร้อยละ 27 ของยอดขายรวมในปัจจุบัน ทั้งนี้ ตลาดออนไลน์ในประเทศไทยมีการเติบโตมากกว่าร้อยละ 50 ขณะที่ยอดขายออนไลน์ของบริษัทก็เติบโตในอัตราที่มากกว่าร้อยละ 50 เช่นเดียวกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพในการแข่งขันและการขยายตัวของบริษัทได้เป็นอย่างดี

2. รายงาน IFA ระบุการทดสอบ Sensitivity Analysis เฉพาะราคาที่ดินและค่าก่อสร้าง แต่ไม่ได้ทดสอบ Sensitivity Analysis ต่อรายได้ที่ลดลง หากการแข่งขันที่รุนแรงทำให้ยอดขายยีนส์หดตัวลง 15-20% โครงการนี้จะมี IRR ที่เป็นบวกหรือไม่ และ เหตุใดบริษัทจึงเลือกจะลงทุนใน Fixed Assets แทนที่จะรักษาความคล่องตัว (Flexibility) ในช่วงที่เศรษฐกิจมีความไม่แน่นอนสูง

นางไขศรี เนื่องสิขาทเพียร ประธานฯ ชี้แจงว่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ชี้แจงในประเด็นดังกล่าวไว้แล้ว โดยได้วิเคราะห์กรณีที่เลวร้ายที่สุด (Worst-case Scenario) และพบว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ยังคงอยู่ในระดับเป็นบวก ทั้งนี้ ได้ขอให้นายแมทธิว กิจโอธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวข้อง

นายแมทธิว กิจโอธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถามเพิ่มเติม

บริษัทได้มีการวิเคราะห์ทั้งกรณีฐาน (Base Case) และกรณีที่อาจเกิดความเสียหาย (Worst Case) ไว้แล้ว อย่างไรก็ตาม แม้ในภาวะที่เศรษฐกิจและสถานการณ์โลกยังมีความไม่แน่นอน บริษัทก็ยังสามารถรักษาการเติบโตได้ โดยผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปีบัญชี 2569 เติบโตมากกว่าร้อยละ 5 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากช่องทางออนไลน์

ทั้งนี้ บริษัทพิจารณาการเติบโตจากภาพรวมของทุกกลุ่มธุรกิจและทุกช่องทางการจำหน่าย โดยคำนึงถึงศักยภาพในการรองรับการเติบโตในอนาคต ปัจจุบันคลังสินค้า MFC มีอัตราการใช้พื้นที่สูงถึงร้อยละ 93 ซึ่งอาจกลายเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของธุรกิจในปีหน้า หากไม่มีการเตรียมความพร้อมด้านศักยภาพการให้บริการเพิ่มเติม

3. จากรายงาน IFA IRR ที่ประมาณการณไว้เท่ากับ 9.90% - 12.11% แม้ตัวเลขดูดี แต่ต้องเทียบกับ Opportunity Cost ของผู้ถือหุ้น เมื่อเทียบกับความเสี่ยงและการนำเงินเกือบ 370 ล้านบาท ไปจมนานกว่า 10 ปี คณะกรรมการได้พิจารณาทางเลือกอื่น เช่น การนำเงินส่วนนี้ไปขยายตลาดใหม่ที่ให้ผลตอบแทนเร็วกว่า หรือการรักษาอัตราดอกเบี้ยเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในระดับสูงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในช่วงตลาดซบเซา มากกว่าการนำมาซื้อที่ดินจากผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่

นายเมทิว กิจโอธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถาม

การลงทุนครั้งนี้ได้เป็นเพียงการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร (Fixed Assets) เท่านั้น แต่เป็นการลงทุนเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต โดยปัจจุบันประสิทธิภาพการดำเนินงานด้านการจัดเก็บและบรรจุสินค้าของคลังอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 93 ซึ่งใกล้เคียงขีดความสามารถสูงสุดในการรองรับการเติบโตในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทยังมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเกือบ 2,000 ล้านบาท การลงทุนดังกล่าวจึงไม่ส่งผลกระทบต่อนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทแต่อย่างใด ทั้งนี้ ต้นทุนทางการเงิน (Cost of Fund) ของบริษัทอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 ขณะที่โครงการนี้มีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) สูงกว่าร้อยละ 10-12 และบริษัทจะใช้เงินทุนหมุนเวียน (Working Capital) ในการสนับสนุนการลงทุนครั้งนี้ โดยไม่มีความจำเป็นต้องกู้เงินเพิ่มเติมหรือเพิ่มภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยแต่อย่างใด

4. IFA ระบุในรายงาน ว่าราคาน้ำมันมีแนวโน้มสูงขึ้นซึ่งกระทบเศรษฐกิจ หากราคาน้ำมันสูงขึ้นจนกระทบกำลังซื้อและต้นทุนการขนส่งสินค้า (Last Mile Delivery) ของบริษัทอย่างรุนแรง การมีศูนย์บรรจุสินค้าที่ใหญ่ขึ้นแต่ยอดขายลดลง จะเป็นการเพิ่มภาระต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) ให้กับบริษัทในระยะยาวหรือไม่ และมีแผนรองรับในการรับมือกับสถานการณ์ดังกล่าวหรือไม่

นายเมทิว กิจโอธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถาม

ต้นทุนด้านการขนส่งและโลจิสติกส์ที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นกับอุตสาหกรรมโดยรวมมิได้ส่งผลกระทบต่อบริษัทเพียงรายเดียว อย่างไรก็ตาม สิ่งสำคัญคือการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการเติบโตในระยะยาว ภายหลังจากที่สถานการณ์วิกฤตคลี่คลายลง

ปัจจุบันประสิทธิภาพการดำเนินงานของคลังสินค้าและการบรรจุสินค้าใกล้เคียงขีดความสามารถแล้ว หากไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม อาจส่งผลให้ความสามารถในการรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคตมีข้อจำกัด

นอกจากนี้ บริษัทยังอยู่ระหว่างการพัฒนาธุรกิจและกลุ่มสินค้าใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างการเติบโตในระยะยาว โดยปัจจุบันได้เริ่มนำเสนอสินค้าในหมวดหมู่ใหม่ รวมถึงได้เปิดตัวแบรนด์ใหม่สู่ตลาดแล้ว และยังมีโอกาสทางธุรกิจใหม่อีกหลายประการที่บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาและพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต

ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ซักถามผ่านช่องทาง Video Conference และช่องทาง Q&A โดยมีคำถาม ดังนี้

นายกิติ รัตนกรกุล ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. หากบริษัทเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทยังมีพื้นที่เช่าอื่นนอกเหนือจากพื้นที่เช่าที่ใช้สำหรับร้านค้าปลีกหรือไม่
นางไขศรี เนื่องสิขษาเพียร ประธานฯ เป็นผู้ตอบคำถาม

ตามที่บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ในเรื่องของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปัจจุบันมีการเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่คลังสินค้า โดยไม่รวมพื้นที่สำหรับร้านค้าปลีก ทั้งนี้ หากบริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้และดำเนินการก่อสร้างคลังสินค้า บริษัทจะไม่มีรายการเช่าคลังสินค้านี้ดังกล่าว

2. ในช่วงเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในกรุงเทพมหานครที่ผ่านมา พื้นที่ตั้งโรงงานและที่ดินที่บริษัทจะเข้าซื้อเคยได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมหรือไม่

นางไขศรี เนื่องสิขษาเพียร ประธานฯ เป็นผู้ตอบคำถาม

พื้นที่ดังกล่าวมีปริมาณน้ำฝนหรือมีน้ำขังเพื่อระบายเท่านั้น แต่ไม่เคยมีเหตุการณ์น้ำท่วม

3. ที่ดินเดิมของบริษัทซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ และจะนำมารวมกับที่ดินที่บริษัทกำลังจะเข้าซื้อ นั้น เดิมบริษัทมีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวหรือไม่

นายพงษ์ศักดิ์ ตันธนพิพัฒน์ เลขานุการบริษัท เป็นผู้ตอบคำถาม

ที่ดินเดิมของบริษัทซึ่งเป็นแปลง B จะนำมารวมกับที่ดินแปลง C ที่บริษัทกำลังจะเข้าซื้อ รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 11 ไร่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับก่อสร้าง Packaging Center แห่งใหม่ ซึ่งพื้นที่ทั้ง 11 ไร่จะถูกใช้ประโยชน์เพื่อรองรับการดำเนินงานของ Packaging Center ทั้งหมด

นางอโณทัย พงษ์ศรีทัศน์ ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. โครงการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อเงินปันผลต่อหุ้น (DPS) ของบริษัทในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าหรือไม่

นายแมทธิว กิจโอธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถาม

เข้าใจว่าผู้ถือหุ้นสอบถามถึงผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลต่อหุ้น (DPS) ว่าจะมีการปรับลดลงหรือไม่ ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นเรื่องที่อยู่ภายใต้การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยมีเงินสดมากกว่า 2,000 ล้านบาท และมีแนวทางการจ่ายเงินปันผล (Payout Dividend) อย่างต่อเนื่องที่ผ่านมา ดังนั้น คาดว่าโครงการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

2. ฝ่ายบริหารคาดการณ์ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ของโครงการดังกล่าวอยู่ที่ประมาณเท่าใด

นายแมทธิว กิจโอธาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถาม

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ของโครงการเป็นไปตามที่
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รายงานข้อมูลไปข้างต้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามประการใดเพิ่มเติม จึงขอให้ประชุมพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง
กัน และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing Center) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ
การมอบอำนาจ ตามที่เสนอ โดยวาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมา
ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้มีส่วนได้เสีย ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ ได้แก่ นางสาวสุณี เสรีภาณุ
ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยถือหุ้นจำนวน 364,766,520 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 46.06 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว
ทั้งหมดของบริษัท

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และก่อสร้างศูนย์บรรจุสินค้า (Packing
Center) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงไม่
น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
โดยไม่นับรวมผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

เห็นด้วย	152,875,963	คะแนน	คิดเป็นร้อยละ	99.9946
ไม่เห็นด้วย	8,200	คะแนน	คิดเป็นร้อยละ	0.0054
งดออกเสียง	-	คะแนน		-
บัตรเสีย	-	คะแนน		-

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 4 ราย รวม 1,224,300 หุ้น
รวมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 85 ราย รวม 515,650,683 หุ้น

วาระที่ 2 **พิจารณาเรื่องอื่นๆ**

ประธานชี้แจงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทไม่มีข้อเสนอดูเพิ่มเติม ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทเห็นควร
กำหนดให้มีวาระนี้ไว้ในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง เพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นได้ซักถาม ท้าหรือ และ/หรือ ให้ข้อเสนอแนะแก่
คณะกรรมการบริษัท

ประธานได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามเพิ่มเติมประการใดหรือไม่ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือ
หุ้นซักถามผ่านช่องทาง Video Conference และช่องทาง Q&A ซึ่งมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ได้ถาม
คำถาม ดังนี้

นายกิตติ รัตนกรกุล ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีคำถามดังนี้

1. ยอดขายของ mcshop online ยอดขายดีขึ้นหรือไม่ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

นายแมทธิว กิจโอทาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถาม

ยอดขายเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

2. ยอดขายจาก mcshop online ของบริษัทจัดอยู่ในหมวดหมู่ยอดขายประเภทใด และนับรวมอยู่ในกลุ่มเดียวกับยอดขายผ่านแพลตฟอร์ม Shopee และ TikTok หรือไม่

นายแมทธิว กิจโอทาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถาม

mcshop.com อยู่ในกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซเดียวกันกับช่องทางการขายผ่านแพลตฟอร์มต่าง ๆ เช่น Shopee, TikTok และ Lazada โดยยอดขายในกลุ่มช่องทางดังกล่าวเติบโตมากกว่าร้อยละ 50 เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

3. หากบริษัทมียอดขายสินค้าผ่าน mcshop online เพิ่มขึ้น บริษัทจะไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในรูปแบบส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) เช่นเดียวกับการจำหน่ายสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม Shopee และ TikTok ใช่หรือไม่

นายแมทธิว กิจโอทาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถาม

บริษัทให้ความสำคัญกับการผลักดันยอดขายผ่าน mcshop.com เนื่องจากเป็นช่องทางที่บริษัทสามารถบริหารจัดการได้เอง และมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการจำหน่ายผ่านแพลตฟอร์มภายนอก

4. บริษัทได้มีการสำรวจลูกค้าต่างชาติบ้างหรือไม่ ยอดขายจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นหรือไม่ โดยเฉพาะในช่วงที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มขึ้น

นายแมทธิว กิจโอทาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) เป็นผู้ตอบคำถาม

ปัจจุบันบริษัทจำหน่ายสินค้าเฉพาะในประเทศไทย โดยมีทั้งลูกค้าชาวไทยและลูกค้าต่างชาติที่เข้ามาซื้อสินค้าภายในประเทศ ทั้งนี้ สำหรับสัดส่วนยอดขายจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ (Tourist Sale) บริษัทยังไม่มีการจัดเก็บข้อมูลเชิงลึกในประเด็นดังกล่าว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามประการใดอีก ประธานฯ จึงขอให้เลขานุการฯ แจ้งให้ที่ประชุม ทราบว่า หลังจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในครั้งนี้เสร็จสิ้นลง บริษัทจะเผยแพร่รายงานประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทพร้อมทั้งแจ้งผ่านระบบเผยแพร่สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วัน หากผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยหรือมีความเห็นสามารถแจ้งเลขานุการฯ ภายใน 1 เดือนนับจากวันประชุม

เมื่อที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดที่จะพิจารณาและไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามประการใดอีก ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นในนามของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานบริษัท ที่สนับสนุนดำเนินงานของบริษัทมาด้วยดีตลอดมา รวมทั้งสละเวลาเข้าร่วมประชุมและให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์กับบริษัทในวันนี้ และขอปิดประชุม

ปิดประชุมเวลา 15.15 น.

ลงชื่อ



(นางไชศรี เนื่องสิริกาเพียร)

ประธานที่ประชุม