

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3 และ 9	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัท ส่วนใหญ่ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขาย ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ซึ่งขึ้นอยู่กับ การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างจนเสร็จสิ้น และราคาที่คาดว่าจะขายได้ ต้นทุนค่าก่อสร้างขึ้นอยู่กับหลายตัวแปร ที่เกี่ยวข้องกับราคาของวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมา ค่าแรงงาน และระยะเวลาในการก่อสร้าง การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และการประมาณการราคาที่คาดว่าจะขายได้ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจโดยผู้บริหารในระดับสูง และขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมีออกคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทโดยการตรวจการอนุมัติการกำหนด และการสอบทานราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการสอบทานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุนขาย • การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาที่ขายได้จริง • การประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการงบประมาณในอนาคตของต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน และคำอธิบายของผู้บริหารเพื่อสนับสนุนประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการที่มีกำไรต่ำและโครงการที่มีการเลื่อนไหวช้า • การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3 และ 14	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้า ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เนื่องด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งมีผลต่ออัตราการเช่าและค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมในแต่ละแห่ง จึงอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีหากไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดการลดลงของการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว การประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารรวมถึงมีการใช้ผลงานผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท ความไม่แน่นอนในการประมาณการเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากการประมาณราคาค่าเช่า และอัตราการเช่าในอนาคตขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพการตลาดในอนาคต ซึ่งการประมาณการดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติที่เกี่ยวข้องข้าพเจ้าจึงพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง • ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน การพิจารณาการด้อยค่า และวิธีประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงประเมินความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ คุณสมบัติ และประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญภายนอก • ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า และ • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การจัดประเภทของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3 10 และ 11	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
กลุ่มบริษัทถือเงินลงทุนในจำนวนหนึ่ง การจัดประเภทของเงินลงทุนที่เป็นบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือการร่วมค้าขึ้นอยู่กับ การพิจารณาของกลุ่มบริษัทว่ามีการควบคุม การควบคุมร่วมกัน หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญหรือไม่ การประเมินข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร บริษัทย่อยจะถูกนำมารวม (โดยแต่ละรายการของสินทรัพย์หนี้สิน และแต่ละรายการจะถูกแสดงอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท) ในขณะที่บริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกแสดงเป็นเงินลงทุนรายการเดียว รายการรายได้หรือค่าใช้จ่ายแสดงเป็นส่วนของผลดำเนินงานสุทธิรายการเดียว จากผลดังกล่าวข้างต้น ผลกระทบของการจัดประเภทเงินลงทุนที่ไม่เหมาะสมทั้ง ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ หรือในงวดการรายงานที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ซื้ออาจทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินได้ ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง - พิจารณาปัจจัยที่กำหนดอำนาจการควบคุมรวมถึงเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ข้อกำหนดเงื่อนไขหลัก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของผู้ลงทุน เงื่อนไขสัญญาผู้ถือหุ้น การระงับข้อพิพาท การยกเลิก โครงสร้างการกำกับดูแลและการจัดสรรส่วนแบ่งกำไร เป็นต้น - พิจารณาการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทเงินลงทุนใหม่ หากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นหรืออำนาจในการควบคุม - ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาณได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ไดวางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วิไล บุรณกิตติโสภณ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

6 พฤศจิกายน 2563

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
		2563	2562	2563	2562
(พันบาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	2,572,047	4,495,092	346,765	2,351,652
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ		8,907	8,830	-	-
ลูกหนี้การค้า	8	480,169	362,649	66,101	58,641
ลูกหนี้อื่น		284,740	250,179	22,017	30,528
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	11	1,644,517	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	135,270	700,000	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		20,317	17,473	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	9	32,877,749	31,078,189	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย		321,256	774,841	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		266,241	245,892	548	617
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		38,475,943	37,368,415	1,135,431	2,441,438
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระต่ำประกัน		1,488	1,488	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10	10,723,496	9,785,247	5,140,553	4,343,619
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	41,609,831	38,329,419
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10	2,934,111	2,715,213	261,885	261,885
เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		257	257	257	257
เงินลงทุนอื่น	12	669,271	669,271	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		312,684	266,127	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	259,342	232,583	13,847,726	10,109,644
ค่าความนิยม		1,626	1,626	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	34,364,112	35,690,101	5,365,734	6,377,995
สิทธิการเช่า	15	1,795,092	1,659,655	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	2,545,789	2,625,985	58,683	9,687
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	116,865	118,323	35,594	30,124
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	33	416,575	356,538	-	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		195,339	767,951	93,971	140,958
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		357,303	104,252	51,069	25,471
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		54,693,350	54,994,617	66,465,303	59,629,059
รวมสินทรัพย์		93,169,293	92,363,032	67,600,734	62,070,497

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
		2563	2562	2563	2562
		(พันบาท)			
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	2,228,638	8,088,718	498,638	2,996,671
เจ้าหนี้การค้า	20	2,776,328	2,899,519	97,458	9,649
เจ้าหนี้อื่น		1,331,165	1,633,091	400,806	369,027
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	1,019,691	1,029,949	-	-
ตัวเงินจำระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	-	250,899	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18, 19	8,297,563	6,820,000	8,297,563	1,820,000
รายได้สิทธิการเช่ารถดับบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	21	361,440	360,941	8,180	8,180
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		193,165	267,912	21,845	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	79,716	12,860	32,492	1,645
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		481,881	446,568	28,349	10,669
รวมหนี้สินหมุนเวียน		16,769,587	21,810,457	9,385,331	5,215,841
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18	2,256,540	2,518,947	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6, 18	555,175	540,336	-	-
หุ้นกู้	18, 19	32,978,811	30,775,562	23,485,864	25,780,789
รายได้สิทธิการเช่ารถดับบัญชี	6, 21	7,139,514	7,484,979	183,837	192,016
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	33	469,437	499,789	115,450	122,903
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	219,579	187,914	32,768	35,741
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	23	84,998	85,442	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		575,225	589,157	115,606	145,027
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		44,279,279	42,682,126	23,933,525	26,276,476
รวมหนี้สิน		61,048,866	64,492,583	33,318,856	31,492,317

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2563	2562	2563	2562
		(พันบาท)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน	24	3,226,821	2,934,628	3,226,821	2,934,628
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	24	2,319,277	2,016,763	2,319,277	2,016,763
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	24	25,818,624	22,914,919	25,818,624	22,914,919
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	25	322,682	300,828	322,682	293,463
ยังไม่ได้จัดสรร		6,544,487	4,702,616	5,821,295	5,353,035
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(500,282)	(495,068)	-	-
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	5	(2,255,622)	(2,255,622)	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		32,249,166	27,184,436	34,281,878	30,578,180
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	13	(128,739)	686,013	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		32,120,427	27,870,449	34,281,878	30,578,180
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		93,169,293	92,363,032	67,600,734	62,070,497

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	14,648,050	15,552,858	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,751,771	2,758,501	437,196	450,757
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	331,434	565,826	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	6	648,116	540,902	126,618
รายได้จากการลงทุน	27	77,982	186,893	1,593,856
กลับรายการประมาณการหนี้สินจากค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงิน	-	66,175	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย	10	384,270	10,322	3,345
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6	1,360,602	1,710,149	1,024,400
รายได้อื่น		288,144	179,727	42,623
รวมรายได้		20,490,369	21,571,353	3,228,038
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		10,236,827	10,494,443	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		1,301,023	1,354,108	146,221
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม		296,203	389,303	-
ต้นทุนค่าการจัดการ		402,876	398,599	115,436
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	28	1,137,647	1,346,532	61,737
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	29	2,324,317	2,318,873	429,993
ต้นทุนทางการเงิน	32	1,131,473	806,531	995,923
รวมค่าใช้จ่าย		16,830,366	17,108,389	1,749,310
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	10	(188,337)	(187,284)	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		3,471,666	4,275,680	1,478,728
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	33	(631,730)	(791,497)	(53,539)
กำไรสำหรับปี		2,839,936	3,484,183	1,425,189
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,791,483	1,791,271	1,425,189
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ		-	1,313,778	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		48,453	379,134	-
กำไรสำหรับปี		2,839,936	3,484,183	1,425,189
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		1.34	0.96	0.68

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
กำไรสำหรับปี	2,839,936	3,484,183	1,425,189	525,414
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	100,680	(27,381)	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	100,680	(27,381)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	22	-	(9,508)	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่				
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	(106)	-	109
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	(9,614)	-	(438)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้	100,680	(36,995)	-	(438)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,940,616	3,447,188	1,425,189	524,976
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,892,163	1,754,276	1,425,189	524,976
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	-	1,313,778	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	48,453	379,134	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,940,616	3,447,188	1,425,189	524,976

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

		งบการเงินรวม													
		กำไรสะสม				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
						ส่วนเกินทุน (ส่วนขาด)									
		ทุนเรือนหุ้น				การแปลงค่า		จากการเปลี่ยนแปลง		ส่วนต่างจาก		รวมส่วน		ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม	
		ที่ออกและ	ส่วนเกินมูลค่า	สำรอง		หน่วยงาน	ส่วนได้เสียในความเป็น	รวมองค์ประกอบอื่น	การรวมธุรกิจภายใต้		ของผู้ถือหุ้น	ก่อนการปรับ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	รวมส่วนของ	
หมายเหตุ	ชำระแล้ว	หุ้นสามัญ	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ต่างประเทศ	เจ้าของในบริษัทย่อย	ของส่วนของผู้ถือหุ้น		การควบคุมเดียวกัน	ของบริษัทใหญ่	โครงสร้างธุรกิจ	อำนาจควบคุม	ผู้ถือหุ้น		
(พันบาท)															
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562															
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ตามที่รายงานในปีก่อน		1,834,142	19,838,380	275,121	3,441,884	(71,723)	48,522	(23,201)	-	25,366,326	-	13,958	25,380,284		
ผลกระทบจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,921,195	3,095,150	16,016,345		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - ปรับปรุงใหม่		1,834,142	19,838,380	275,121	3,441,884	(71,723)	48,522	(23,201)	-	25,366,326	12,921,195	3,109,108	41,396,629		
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น															
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น															
เพิ่มหุ้นสามัญ	24	182,621	3,076,539	-	-	-	-	-	-	3,259,160	-	-	3,259,160		
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	35	-	-	-	(495,218)	-	-	-	-	(495,218)	(846,578)	(231,668)	(1,573,464)		
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		182,621	3,076,539	-	(495,218)	-	-	-	-	2,763,942	(846,578)	(231,668)	1,685,696		
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย															
การเพิ่มทุนของบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,000	75,000		
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,000	75,000		
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย															
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม															
ซึ่งอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง	5(ข)	-	-	-	-	-	(444,486)	(444,486)	-	(444,486)	-	(2,645,561)	(3,090,047)		
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	(444,486)	(444,486)	-	(444,486)	-	(2,645,561)	(3,090,047)		
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ															
ผลกระทบจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ	5(ก)	-	-	-	-	-	-	-	(2,255,622)	(2,255,622)	(13,388,395)	-	(15,644,017)		
รวมการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ		-	-	-	-	-	-	-	(2,255,622)	(2,255,622)	(13,388,395)	-	(15,644,017)		
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		182,621	3,076,539	-	(495,218)	-	(444,486)	(444,486)	(2,255,622)	63,834	(14,234,973)	(2,802,229)	(16,973,368)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี															
กำไร		-	-	-	1,791,271	-	-	-	-	1,791,271	1,313,778	379,134	3,484,183		
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	(9,614)	(27,381)	-	(27,381)	-	(36,995)	-	-	(36,995)		
รวมกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	1,781,657	(27,381)	-	(27,381)	-	1,754,276	1,313,778	379,134	3,447,188		
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	25	-	-	25,707	(25,707)	-	-	-	-	-	-	-	-		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562		2,016,763	22,914,919	300,828	4,702,616	(99,104)	(395,964)	(495,068)	(2,255,622)	27,184,436	-	686,013	27,870,449		

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

		งบการเงินรวม											
		กำไรสะสม				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น							
						ส่วนเกินทุน (ส่วนขาด)							
		ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ	ส่วนเกินมูลค่า	สำรอง		การแปลงค่า	จากการเปลี่ยนแปลง		ส่วนต่างจาก	รวมส่วน	ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม		
		ชำระแล้ว	หุ้นสามัญ	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	หน่วยงาน	ส่วนได้เสียในความเป็น	รวมองค์ประกอบอื่น	การรวมธุรกิจภายใต้	ของผู้ถือหุ้น	ก่อนการปรับ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	รวมส่วนของ
		หมายเหตุ		ตามกฎหมาย		ต่างประเทศ	เจ้าของในบริษัทย่อย	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	การควบคุมเดียวกัน	ของบริษัทใหญ่	โครงสร้างธุรกิจ	อำนาจควบคุม	ผู้ถือหุ้น
							(พันบาท)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563													
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562		2,016,763	22,914,919	300,828	4,702,616	(99,104)	(395,964)	(495,068)	(2,255,622)	27,184,436	-	686,013	27,870,449
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น													
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น													
เพิ่มหุ้นสามัญ		24	302,514	2,903,705	-	-	-	-	-	3,206,219	-	-	3,206,219
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท		35	-	-	-	(927,710)	-	-	-	(927,710)	-	(61,074)	(988,784)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น			302,514	2,903,705	-	(927,710)	-	-	-	2,278,509	-	(61,074)	2,217,435
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย													
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม													
ซึ่งอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง		5(ข)	-	-	-	-	(105,894)	(105,894)	-	(105,894)	-	(802,179)	(908,073)
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย			-	-	-	-	(105,894)	(105,894)	-	(105,894)	-	(802,179)	(908,073)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น			302,514	2,903,705	-	(927,710)	-	(105,894)	(105,894)	-	-	(863,253)	1,309,362
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี													
กำไร			-	-	-	2,791,483	-	-	-	2,791,483	-	48,453	2,839,936
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น			-	-	-	100,680	-	100,680	-	100,680	-	-	100,680
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี			-	-	-	2,791,483	100,680	-	100,680	2,892,163	-	48,453	2,940,616
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		25	-	-	21,854	(21,902)	-	-	-	(48)	-	48	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563			2,319,277	25,818,624	322,682	6,544,487	1,576	(501,858)	(500,282)	(2,255,622)	32,249,166	(128,739)	32,120,427

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น	
หมายเหตุ				ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (พันบาท)	ยังไม่ได้จัดสรร	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561		1,834,142	19,838,380	275,121	5,341,619	27,289,262
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
เพิ่มหุ้นสามัญ	24	182,621	3,076,539	-	-	3,259,160
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	35	-	-	-	(495,218)	(495,218)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		182,621	3,076,539	-	(495,218)	2,763,942
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		182,621	3,076,539	-	(495,218)	2,763,942
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
กำไร		-	-	-	525,414	525,414
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	(438)	(438)
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	524,976	524,976
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	25	-	-	18,342	(18,342)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562		2,016,763	22,914,919	293,463	5,353,035	30,578,180

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			กำไรสะสม		
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (พันบาท)	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	2,016,763	22,914,919	293,463	5,353,035	30,578,180
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น					
เพิ่มหุ้นสามัญ	24	302,514	2,903,705	-	3,206,219
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	35	-	-	(927,710)	(927,710)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	302,514	2,903,705	-	(927,710)	2,278,509
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	302,514	2,903,705	-	(927,710)	2,278,509
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร	-	-	-	1,425,189	1,425,189
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	1,425,189	1,425,189
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	25	-	29,219	(29,219)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	2,319,277	25,818,624	322,682	5,821,295	34,281,878

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	2,839,936	3,484,183	1,425,189	525,414
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	631,730	791,497	53,539	31,201
ต้นทุนทางการเงิน	1,131,473	806,531	995,923	694,147
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,069,075	1,036,429	108,186	103,234
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,590	23,529	11,809	20,544
กลับรายการค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(4,178)	-	-	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม				
และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม	-	-49,189	-	6,033
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	44,607	64,701	6,219	12,552
กลับรายการประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	(444)	(97,381)	-	-
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	-	19,170	-	8,530
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,360,602)	(1,710,149)	(1,024,400)	(693,649)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(385,011)	(495,156)	(8,179)	(127,352)
รับรู้ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	97,854	88,930	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจาก				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	188,337	187,284	-	-
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	5,084	8,061	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,272	(1,457)	(303)	(1,203)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	14,743	-	9,837	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย	(384,270)	(10,322)	(3,345)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	2,487	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(77,982)	(186,893)	(455,945)	(614,728)
เงินปันผลรับ	-	-	(1,137,911)	(44,530)
	3,849,701	3,959,768	(19,381)	(79,807)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(121,509)	(11,032)	(7,460)	(12,337)
ลูกหนี้อื่น	(34,893)	41,157	6,640	(6,367)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	16,892	15,967	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(1,234,980)	(7,120,757)	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	453,586	(536,478)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(26,407)	(38,259)	69	3,065
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(24,849)	(32,190)	(35,599)	(4,768)
เจ้าหนี้การค้า	(526,221)	622,411	-	-
เจ้าหนี้อื่น	(294,400)	91,960	16,338	55,998
ประมาณการหนี้สิน	66,855	(30,525)	30,847	(6,885)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	35,313	87,508	17,679	305
จ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	-	(19,645)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(13,190)	30,848	(29,421)	(9,708)
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(12,942)	(1,916)	(9,193)	(618)
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	40,046	61,484	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	77,839	(14,237)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	2,250,841	(2,893,936)	(29,481)	(61,122)
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(424,479)	(908,866)	(38,561)	(124,913)
รับคืนภาษีเงินได้	206,284	-	46,401	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	2,032,646	(3,802,802)	(21,641)	(186,035)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(76)	514,880	-	450,000
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	-	4,000	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย - สุทธิจากค่าใช้จ่าย	943,026	23,850	62,703	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(1,913,834)	(4,138,760)	(796,934)	(4,138,760)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(908,074)	(18,734,064)	(908,074)	(18,734,064)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(2,431,696)	(1,681,754)
เงินลงทุนอื่นเพิ่มขึ้น	-	(669,271)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อการร่วมค้า	(424,071)	(1,333,886)	-	(153,000)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,260,250	-	2,260,250
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(2,260,250)	(700,000)	(2,260,250)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	(1,644,517)	-	-	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,822,000	2,727,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(17,600)	-	(5,560,000)	(2,133,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,241,692)	(2,140,145)	(58,166)	(104,764)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	1,392	2,431	434	1,469
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิจากค่าใช้จ่าย	3,141,511	3,547,216	2,076,249	1,359,068
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(112,814)	(7,812)	(57,484)	(5,399)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(28,731)	(36,745)	(10,558)	(17,933)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจ	-	5,714	-	-
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	429,915	464,655
รับดอกเบี้ย	68,220	179,864	27,820	153,771
รับเงินปันผล	589,287	584,863	1,137,911	44,530
สิทธิการเช่า	(234,035)	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,782,008)	(22,197,865)	(4,965,880)	(21,768,181)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากออกหุ้นทุน	3,206,220	3,259,160	3,206,220	3,259,160
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญบริษัทย่อย	-	75,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(13,370,144)	(3,528,929)	(10,100,000)	(2,500,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	7,600,000	8,226,699	7,600,000	5,500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,369,490	5,788,717	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(5,758,647)	(3,954,934)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนค้ำเงินจ่ายระยะยาว	(243,606)	-	-	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้	10,500,000	18,000,000	6,000,000	15,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(6,820,000)	(1,600,000)	(1,820,000)	(1,600,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(988,784)	(1,573,464)	(927,710)	(495,218)
จ่ายดอกเบี้ย	(1,668,212)	(1,147,900)	(975,876)	(599,172)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,173,683)	23,544,349	2,982,634	18,564,770
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ				
	(1,923,045)	(2,456,318)	(2,004,887)	(3,389,446)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	4,495,092	6,951,410	2,351,652	5,741,098
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	2,572,047	4,495,092	346,765	2,351,652

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	436,419	286,771	97,458	9,649
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	66,293	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	228,202	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)
5	การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
6	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
7	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8	ลูกหนี้การค้า
9	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
10	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
11	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
12	เงินลงทุนอื่น
13	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
14	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
15	สิทธิการเช่า
16	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
17	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
18	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
19	หุ้นกู้
20	เจ้าหนี้การค้า
21	รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี
22	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
23	ประมาณการหนี้สิน
24	ทุนเรือนหุ้น
25	สำรอง
26	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
27	รายได้จากการลงทุน
28	ต้นทุนในการจัดจำหน่าย
29	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
30	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุ	สารบัญ
31	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
32	ต้นทุนทางการเงิน
33	ภาษีเงินได้
34	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
35	เงินปันผล
36	เครื่องมือทางการเงิน
37	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
38	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
39	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
40	การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2545 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 175 ชั้น 13/1 อาคารสารชิตีทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร และเมื่อวันที่ 2 มกราคม 2563 บริษัทได้เปลี่ยนที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทเป็นเลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดระหว่างปีได้แก่ TCC Assets Limited ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน แห่งสหราชอาณาจักร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 43.53) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 37.60) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม รายละเอียดของบริษัทรวมและการร่วมค้า และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 10 และ 11

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“TFRS 15”) เป็นครั้งแรกแทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“TAS 18”) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (“TAS 11”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดของนโยบายการบัญชีได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3(ฅ) และ 3(ถ)

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 39

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนอของงบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

(1) การใช้วิจารณญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณญาณในการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 (ก) และ ข้อ 11 การจัดทำงานการเงินรวมซึ่งกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมโดยพฤตินัย (De facto control) ในกิจการที่กลุ่มบริษัทลงทุน

หมายเหตุข้อ 3 (ก) และ ข้อ 10 การจัดประเภทของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(2) ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่อาจส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอย่างมีสาระสำคัญในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 6, 10 และ 11	การทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกี่ยวกับการใช้ข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน
หมายเหตุข้อ 8	การวัดมูลค่าค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าและการด้อยค่าของสินทรัพย์ตามสัญญา
หมายเหตุข้อ 9	การพิจารณามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
หมายเหตุข้อ 9	การประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
หมายเหตุข้อ 14	การทดสอบการด้อยค่าเกี่ยวกับการใช้ข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน
หมายเหตุข้อ 18	การประมาณยอดโอนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเพื่อจัดประเภทรายการเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
หมายเหตุข้อ 22	การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย
หมายเหตุข้อ 33	การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ การคาดการณ์กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุม ถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่นๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่างๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

การซื้อขายแบบทยอยซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์เดียวกันเสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยวิธีการดังกล่าวผู้ซื้อต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป

ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นปีของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกำหนดบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกฎบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และการผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

ส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ หรือการควบคุมร่วม

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการกับบริษัทร่วมและกิจการที่ควบคุมร่วมกันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป ยกเว้นผลต่างจากการแปลงค่าที่ถูกบันทึกบางส่วนให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกบันทึกส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ง) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายจากบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(จ) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินแสดงด้วยมูลค่าแรกเริ่มตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินรับจากค่างวดผ่อนชำระ ดอกเบี้ยรับรอการรับรู้ และค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

(ฉ) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางของโครงการที่เกี่ยวข้อง

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมถึงที่ดินที่กลุ่มบริษัท ถือครองไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ช) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทย่อยและการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ซ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	30 ปี
โรงงานและคลังสินค้า	30 ปี หรือตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน
สินทรัพย์ส่วนกลาง	30 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	18 - 30 ปี หรือตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	5 - 10 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 20 ปี

กลุ่มบริษัท ไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(ณ) สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนของสิทธิการเช่าประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนในการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในสิทธิการเช่ารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าอายุตั้งแต่ 24 - 34 ปี หรือตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน

(ญ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึก แต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเล็งและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อให้ให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สนามกอล์ฟ	10 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	30 - 50 ปี หรือตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 15 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้	5 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	3 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

เครื่องใช้ในการดำเนินงานกิจการโรงแรม ได้แก่ ลิฟต์ เครื่องเคลือบ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในการดำเนินงานกิจการโรงแรม ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า การซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

(ฎ) ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อยรับรู้มูลค่าเริ่มแรกตามที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 5 (ก) ภายหลังจากการรับรู้เริ่มแรก ค่าความนิยมจะถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม สำหรับเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย มูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนต้องไม่ถูกปันส่วนให้สินทรัพย์ใดๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน รวมถึงค่าความนิยม

(ฉ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ๆ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อเข้ามาและมีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่น รวมถึงค่าความนิยมและตราผลิตภัณฑ์ที่เกิดขึ้นภายใน รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

คำตัดจำหน่าย

คำตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

คำตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งไม่รวมค่าความนิยมโดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

3 - 10 ปี

กลุ่มบริษัท ไม่คิดคำตัดจำหน่ายสำหรับค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ฐ) การค้ำค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการค้ำค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการค้ำค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการค้ำค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการค้ำค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยมจะไม่มีมีการปรับปรุงกลับรายการ ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่นๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(๓) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(๔) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่จะกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ณ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปีปัจจุบันและปีก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างหากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ บริษัทนี้รับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ค) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

(ค) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ซึ่งเกิดขึ้นในตลาดหลักหรือกรณีที่ไม่มีตลาดหลักให้ใช้ตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดซึ่งกลุ่มบริษัทเข้าถึง ณ วันดังกล่าว ทั้งนี้มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินได้สะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินกลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

(ก) รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เมื่ออำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียวด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับสุทธิจากส่วนลด

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญา ในรายการเจ้าหนี้อื่นในงบแสดงฐานะทางการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ หากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและ รายได้จากธุรกิจการให้บริการอาคารพักอาศัย

รายได้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกเป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ซึ่งแสดงรวมอยู่ใน ลูกหนี้การค้า

รายได้สิทธิการเช่ารถการตัดบัญชีเป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น บันทึกเป็นรายได้ เมื่อแขกเข้าพักในห้องพัก มีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้ค่าบริการจัดการ

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไร หรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้จากการลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับ บันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล และดอกเบี้ยรับ บันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ท) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่จะเกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บ้านที่กเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ค) สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง หรือ มีการประเมินข้อตกลงใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่น โดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่าย และต้นทุนทางการเงินตามหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(บ) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีตการประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อกำไรจ่ายภาษีเงินได้ในปีที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตต้องพิจารณาถึงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตหลังปรับปรุงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่พิจารณาจากแผนธุรกิจของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทแล้วอาจมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ทั้งจำนวน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ป) กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(ผ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือ กลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ฝ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริหาร (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) ของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการรายได้อื่น ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและการบริหาร ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า ต้นทุนทางการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินอื่น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)

ในช่วงต้นปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อระบบเศรษฐกิจโลก การผลิตและการกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ ผู้บริหารมีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในการควบคุมให้ผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และอาจมีผลกระทบต่องบการเงินในรอบปีบัญชีถัดไป

5 การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 บริษัทได้ชำระค่าหุ้นสามัญที่ได้จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) “GOLD” เป็นจำนวนหุ้นสามัญ 2,195.90 ล้านหุ้น โดยราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 18,655.14 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 94.50 จากหุ้นสามัญที่ทำคำเสนอซื้อทั้งหมดจำนวน 2,323.72 ล้านหุ้น โดยมาจาก ผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของ GOLD สองรายคิดเป็นร้อยละ 79.20 ของหุ้นสามัญที่ทำคำเสนอซื้อทั้งหมด รวมทั้งสิ้น 15,644.02 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) “UV” ซึ่งถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 912.83 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นสามัญที่ทำคำเสนอซื้อทั้งหมดรวมเป็นเงิน 7,759.05 ล้านบาทและบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ซึ่งถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 927.64 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.92 ของหุ้นสามัญที่ทำคำเสนอซื้อทั้งหมด รวมเป็นเงิน 7,884.97 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสองรายข้างต้นและบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกันทั้งก่อนและหลังจากวันซื้อธุรกิจ และการควบคุมนั้นไม่เป็นการควบคุมชั่วคราว ดังนั้นกลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในเงินลงทุนใน GOLD ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และงบการเงินรวมได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน (หมายเหตุข้อ 5 (ก)) ส่วนที่เหลือเป็นการซื้อหุ้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 355.43 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 15.30 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ทำคำเสนอซื้อทั้งหมดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,021.12 ล้านบาท (หมายเหตุข้อ 5 (ข))

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(ก) การซื้อส่วนได้เสียที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

หุ้นที่ได้รับจากการทำข้อเสนอซื้อจำนวนร้อยละ 79.20 จาก UV และ FPHT ถูกบันทึกด้วยมูลค่าตามบัญชี ตามวิธีเสมือนว่าเป็นการรวมส่วนได้เสีย (similar to pooling of interests) ซึ่งสะท้อนเนื้อหาทางเศรษฐกิจของบริษัทและ GOLD เสมือนว่าได้ดำเนินธุรกิจเป็นหน่วยเศรษฐกิจเดียวกัน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ ถึงแม้ว่าความสัมพันธ์ทางกฎหมายของบริษัทกับ GOLD จะเกิดขึ้นภายหลังวันที่ 1 ตุลาคม 2561 บริษัทได้นำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมก่อนการปรับโครงสร้าง เพื่อข้อมูลของผู้ใช้ในการเปรียบเทียบ

ข้อมูลของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญจากกลุ่ม GOLD ณ วันที่รวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน มีดังนี้

	กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป मेंท์ จำกัด (มหาชน) ("กลุ่ม GOLD") (ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	470
ลูกหนี้การค้า	132
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	30,530
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,326
สิทธิการเช่า	1,049
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,421
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(4,921)
เจ้าหนี้การค้า	(2,395)
หุ้นกู้	(9,994)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,694)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(6,327)
สินทรัพย์อื่น - สุทธิ	1,307
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้	16,904

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

กลุ่มบริษัท แฝ่นดินทอง
พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป
मेंท์ จำกัด (มหาชน)
("กลุ่ม GOLD")
(ล้านบาท)

สัดส่วนการถือหุ้นภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(%)	
- ซื้อจาก UV	39.28	
- ซื้อจาก FPHT	39.92	79.20
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ - ตามสัดส่วนการถือหุ้น		13,388
สิ่งตอบแทนในการซื้อ		(15,644)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(2,256)

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อกิจการ

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อเป็นจำนวนเงิน 25.28 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวกับ ค่าที่ปรึกษาด้านทนายความภายนอก และต้นทุนการสอบทานธุรกิจ ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ของกลุ่มบริษัท

(ข) การซื้อส่วนได้เสียจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันซื้อธุรกิจ บริษัทซื้อหุ้น GOLD จากบุคคลภายนอกจำนวน 355.43 ล้านหุ้น หรือร้อยละ 15.30 ของหุ้นสามัญที่เสนอซื้อทั้งหมดรวมเป็นจำนวนเงิน 3,021.12 ล้านบาทจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม บริษัทวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมดังกล่าวในสัดส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ

ต่อมาในเดือนสิงหาคมและกันยายน 2562 บริษัทซื้อส่วนได้เสียใน GOLD เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 8.20 ล้านหุ้น หรือร้อยละ 0.35 ของหุ้นสามัญทั้งหมด เป็นจำนวนเงิน 68.92 ล้านบาทจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ต่อมาในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทซื้อส่วนได้เสียใน GOLD เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 106.53 ล้านหุ้น หรือร้อยละ 4.59 ของหุ้นสามัญทั้งหมด เป็นเงินจำนวน 908.07 ล้านบาทจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	30 กันยายน	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ถูกซื้อ	802	2,646
สิ่งตอบแทนในการซื้อ	(908)	(3,090)
ส่วนขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	<u>(106)</u>	<u>(444)</u>

6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทร่วม การร่วมค้า และบริษัทย่อยได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 10 และ 11 บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัท ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 43.53 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 37.60 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
PT SLP Internusa Karawang	อินโดนีเซีย	ถือหุ้นโดยบริษัทร่วม
PT Surya Semesta Internusa Tbk	อินโดนีเซีย	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร่วม
PT Surya Internusa Timur	อินโดนีเซีย	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นในบริษัทร่วม
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอ็ม เอส แอนด์ เค ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ แคลปิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ศูนย์วิชาการอากเนย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ท สาร โฮเต็ล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี.คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็กชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอ็น.ซี.ซี.แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ท ปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท หลักทรัพย์เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอสวีไอ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
กองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์แอนด์เรสอร์ท จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser's Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
River Valley Apartments Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ ไดนาพลัส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แปซิฟิก เลเชอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บางกอก คลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ประชารัฐรักสามัคคี วิสาหกิจเพื่อสังคม (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อมรินทร์พรีนติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ดาต้า แอสเซ็ทส์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด
Frasers Suites River Valley	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Frasers Property AHL Limited	ออสเตรเลีย	มีกรรมกร่วมกัน
PT Rasuna Setiabudi Raya	อินโดนีเซีย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บิสโตร เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โรงงานอุตสาหกรรมกระดาษบางปะอิน จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ปากช่อง แคปิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล อีเว้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ ไรท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ภัคดี โฮสพิทาลิตี้ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser Hospitality Loyalty Service Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser Hospitality China Square Trustee Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Siam Holding Limited	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เครืออาคเนย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อาคเนย์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ทปาร์กเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท เอเชีย ไฮเรก้า จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อินเตอร์ ไฮเรก้า จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยดรีมส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ช้างอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เบฟเทค จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท เกษมทรัพย์ศิริ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สีมารธุรกิจ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ลีฟ โซลูชั่น เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท อินน์ไฮด์ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอส พี เอ็ม อาหารและเครื่องดื่ม จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นำยุค จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โกลเด้นเวลธ์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อะเซดออล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส ซอสพิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser's Management Service Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser's Property Limited	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด
บริษัท ไทยโซว์ 2013 จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอสเสท เวิร์ด สีมเมอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอสเสท เวิร์ด เว็ก จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บางนาทาส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser's Hospitality Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
Frasers (Thailand) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ซี เอ ซี จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย
บริษัท ซี เอ ไอ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย
บริษัท ป้อมบูรพา จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมคลัง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมกิจ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ทิว เอส อาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อธิมาตร จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อเดลฟอส จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย
บริษัท ควอนตัม แอสเซทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ทีสเปซ ดิจิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เดอะ สตาร์ท รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย
บริษัท ควอลิตี้ กอล์ฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับ บริษัทย่อย
บริษัท พินิสริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่ม บริษัทย่อย
บริษัท แมริออต อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่ม บริษัทย่อย
บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่ม บริษัทย่อย
บริษัท ทูริซึม กรุ๊ป จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
	/สัญชาติ	
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้ค่าการจัดการ	ต้นทุนบวกด้วยกำไรส่วนเพิ่ม
รายได้จากการให้บริการ	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
รายได้อื่น	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ค่าเช่าจ่าย	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
เงินปันผลรับ	ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	อัตราที่ตกลงร่วมกันโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน / อัตราต้นทุนของการกู้ยืมบวกอัตราคงที่
ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ค่าบริการสาธารณูปโภค	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ซื้อที่ดิน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราที่ตกลงร่วมกันโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน / อัตราต้นทุนของการกู้ยืมบวกอัตราคงที่
ค่าใช้จ่ายอื่น	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าบริการส่วนกลาง	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ประมาณหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขาย	ประมาณการจากอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน สรุปได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทใหญ่				
ค่าใช้จ่ายอื่น	1	-	1	-
บริษัทย่อย				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	1	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	126	109
รายได้อื่น	-	-	17	24
เงินปันผลรับ	-	-	1,123	31
ดอกเบี้ยรับ	-	-	430	465
ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	6	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	1	-
บริษัทร่วม				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	378	374	5	4
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน *	1,311	1,154	966	653
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	60	61	8	9
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	466	403	-	-
รายได้ค่านายหน้า	62	36	-	-
รายได้ค่าบริการส่วนกลาง	30	25	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	15	14
ดอกเบี้ยรับ	12	25	-	14

* ดูสัญญาที่ทำกับ FTREIT

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
รายได้อื่น	7	2	4	1
ค่าเช่าจ่าย	35	101	-	-
ค่าสาธารณูปโภค	1	-	1	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	1	-	-
การร่วมค้า				
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	503	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	136	98	-	-
รายได้อื่น	50	2	7	2
ค่าเช่าและค่าบริการ	97	-	29	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	3	-	1	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	34	34	-	1
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	7	-	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	24	6	-	-
ดอกเบี้ยรับ	1	1	-	1
รายได้อื่น	4	6	1	-
ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	76	65	30	22
ค่าบริการสาธารณูปโภค	6	7	5	7
ค่าซื้อสินค้า	3	2	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52	69	-	-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	11	11	-	-
ค่าส่วนกลาง	5	7	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	50	18	36	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	77	93	28	39

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	286	210	182	114
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	16	16	8	7
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	<u>302</u>	<u>226</u>	<u>190</u>	<u>121</u>

สอดคล้องเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	<u>285</u>	<u>317</u>	<u>29</u>	<u>23</u>

ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย	-	-	13	8
บริษัทร่วม	81	28	1	-
การร่วมค้า	37	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	<u>25</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
รวม	<u>143</u>	<u>37</u>	<u>14</u>	<u>8</u>

ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย	-	-	2	1
บริษัทร่วม	37	20	2	-
การร่วมค้า	7	2	2	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	<u>9</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
รวม	<u>53</u>	<u>26</u>	<u>7</u>	<u>3</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย	-	-	700	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	135	-	-
รวม	-	135	700	-

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 30
รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืม	กันยายน	ตุลาคม			กันยายน
ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	2563	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
บริษัทร่วม					
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	4.000 - 5.025	242	17	-	259
ดอกเบี้ยค้างรับ		30	12	-	42
รวม		272			301
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(39)	(9)	6	(42)
สุทธิ		233			259

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 30
รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืม	กันยายน	ตุลาคม			กันยายน
ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	2562	2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2562
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
บริษัทร่วม					
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	4.425	242	-	-	242
ดอกเบี้ยค้างรับ		19	11	-	30
รวม		261			272
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(28)	(11)	-	(39)
สุทธิ		233			233

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 30
รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืม	กันยายน	ตุลาคม			กันยายน
ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	2563	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
บริษัทย่อย					
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	3,259 - 4,033	10,110	5,560	(1,822)	13,848
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	569	(569)	-
รวม		10,110			13,848
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 30
รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืม	กันยายน	ตุลาคม			กันยายน
ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	2562	2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2562
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
บริษัทย่อย					
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	4,161 - 4,500	10,704	2,133	(2,727)	10,110
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	465	(465)	-
รวม		10,704			10,110
			งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2563	2562	2563
					2562
			(ล้านบาท)		
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืม					
และดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปี		3	11	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม	-	8	-	-
การร่วมค้า	27	26	9	8
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	14	12	10	8
รวม	<u>41</u>	<u>46</u>	<u>19</u>	<u>16</u>

เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม	-	4	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	8	5	2	-
รวม	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>2</u>	<u>-</u>

เจ้าหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย	-	-	-	1
บริษัทร่วม	12	37	1	-
การร่วมค้า	6	-	1	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	73	36	56	15
รวม	<u>91</u>	<u>73</u>	<u>58</u>	<u>16</u>

ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม	<u>80</u>	<u>13</u>	<u>32</u>	<u>2</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 30
รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม	กันยายน	ตุลาคม			กันยายน
ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2563	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	6.500	273	-	-	273
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		267	15	-	282
รวม		<u>540</u>			<u>555</u>
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 30	ณ วันที่ 1			ณ วันที่ 30
รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม	กันยายน	ตุลาคม			กันยายน
ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2562	2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2562
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	6.500	273	-	-	273
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		252	15	-	267
รวม		<u>525</u>			<u>540</u>
รายได้สิทธิการเช่ารอดักบัญชี	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
	(ล้านบาท)				
บริษัทร่วม					
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	359	358	8	8	
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี	7,000	7,456	184	192	
รวม	<u>7,359</u>	<u>7,814</u>	<u>192</u>	<u>200</u>	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ประมาณการหนี้สินระยะยาว-ค่าซ่อมแซม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทรวม	37	47	6	5
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2	7	-	-
ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
สัญญาบริการที่ปรึกษา	14	-	10	-
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น				
ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ				
ที่บอกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	159	143	37	30
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	392	437	139	133
หลังจากห้าปี	14	80	7	41
รวม	565	660	183	204

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

วงเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 1,050 ล้านบาทและ 530 ล้านบาท ตามลำดับ (2562: 550 ล้านบาท และ 530 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 811.20 ล้านบาท (2562: 833.29 ล้านบาท) ได้ถูกจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย มีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเงินกู้เมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย และผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาว เนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นปี

หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากการค้ำประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยที่มีต่อสถาบันการเงินจำนวนเงิน 2,181.58 ล้านบาท (30 กันยายน 2562: 822.00 ล้านบาท) โดยทั่วไปการค้ำประกันนี้มีผลผูกพันต่อกลุ่มบริษัท นานเท่าที่ภาระหนี้สินยังไม่ได้ชำระ

สัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาว

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวประเภทไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.25 ถึงร้อยละ 4.03 ต่อปี (2562: ร้อยละ 4.16 ถึงร้อยละ 4.50 ต่อปี) และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนภายในเดือนกรกฎาคม 2567

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สัญญาเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน

ในเดือนสิงหาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาบริการสมาชิกเพื่อใช้พื้นที่สำนักงาน และบริการที่เกี่ยวข้องกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 63.12 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 6 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 ถึงเดือนตุลาคม 2568 ทั้งนี้สามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยหลายแห่ง ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 25 สิงหาคม 2565 โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

สัญญาบริหารจัดการ

- (ก) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการกับการร่วมค้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งสำหรับการให้บริการบริหาร โครงการก่อสร้างและการออกแบบรูปแบบโครงการ โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
- (ข) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อย และอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้า สำหรับระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2546 และสิ้นสุดในเดือนเมษายน 2557 ภายหลังสิ้นสุดสัญญา บริษัทย่อยได้ต่ออายุสัญญาทุกๆ 3 เดือน
- (ค) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งมีกำหนด 10 ปี เริ่มตั้งแต่กุมภาพันธ์ 2559 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารงานโรงแรมของบริษัทย่อยและอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (ง) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาบริหารโครงการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กรกฎาคม 2566 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อย และอนุญาตให้บริษัทย่อย ใช้เครื่องหมายการค้าโดยบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (จ) กลุ่มบริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 1 ปี เพื่อบริหารโครงการโรงแรมของกลุ่มบริษัท โดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์

ในเดือนธันวาคม 2560 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FIRM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ FTREIT ร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัสต์
- (2) ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของ FTREIT
- (3) ค่านายหน้าคิดตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ
- (4) ค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว

นอกจากนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาการบริหารจัดการกับ FTREIT สำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไปโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ FTREIT (รายละเอียด FTREIT แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 10)

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทนอร์ท สแควร์ เรียดดี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ “GVREIT” ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน ประมาณ 15 - 33 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และประมาณ 19 - 45 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สแควร์ โดยคิดในอัตราคงที่ที่แตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยชำระเป็นรายเดือน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

- (2) ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สินสำหรับโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ในปีที่ 1-3 คิดในอัตราร้อยละ 3.50 - 4.75 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และสำหรับโครงการสารทศแควร์ ในปีที่ 1 - 3 คิดในอัตราร้อยละ 1.55 - 3.45 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 4.65 ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมผันแปรคิดในอัตราร้อยละต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าอาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พาณิชยกรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจัดกิจกรรม) และพื้นที่ห้องเก็บของ โดยชำระเป็นรายไตรมาส

สัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายฉบับกับ FTREIT โดย FTREIT ตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา โดยสัญญามีอายุตั้งแต่ 28 ปี ถึง 30 ปี โดยจะสิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2591

ในระหว่างปี 2550 บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้เช่าทำสัญญาเช่ากับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (“GOLDFUND”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อม โดยบริษัทย่อยได้เช่าถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33 ของหน่วยลงทุน ตามสัญญากองทุนรวมได้ตกลงเช่าที่ดินและอาคารในโครงการเมย์แฟร์เมริออต (“โครงการ”) ซึ่งเป็นโครงการที่พักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องจากบริษัทย่อยทางอ้อม เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 7 พฤษภาคม 2580 เป็นจำนวนรวม 1,700 ล้านบาท ซึ่งชำระในวันเริ่มสัญญาเช่าและชำระเพิ่มอีกจำนวน 258.80 ล้านบาท ซึ่งชำระในวันเริ่มสัญญาเช่า เพื่อเป็นค้ำประกันในการต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี ภายใต้สัญญาเช่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อสินทรัพย์ที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า 30 ปีแรกหรือจำนวน 984 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าในอีก 30 ปีถัดไป บริษัทย่อยได้จ้างองสินทรัพย์ที่ให้เช่าและจำนำหุ้นของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ที่ถือไว้ทั้งจำนวนให้แก่กองทุนรวม รวมทั้งบริษัทย่อยค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม

ในระหว่างปี 2550 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ทำสัญญากับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เพื่อเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการเมย์แฟร์เมริออต เป็นระยะเวลา 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญานับดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลา 10 ปี ค่าเช่าจ่ายให้กองทุนรวมภายใต้สัญญาประกอบด้วยอัตราค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันรายเดือนตามผลการดำเนินงานของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดิน		
ภายในหนึ่งปี	48	48
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	81	129
รวม	129	177

ในระหว่างปี 2554 บริษัทได้สิทธิตามสัญญาเพื่อให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเช่าที่ดินสำหรับโครงการอาคารพักอาศัย เพื่อให้เช่า สำหรับระยะเวลา 41 ปี เริ่มวันที่ 23 ธันวาคม 2554 รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงิน 234 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาดังกล่าวแล้ว บริษัทสัญญาว่าจะต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปีโดยมีค่าเช่าที่จะต้องจ่ายในอนาคตทั้งหมด 85 ล้านบาท

สัญญาที่ทำกับ FTREIT

เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีมติการเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งกับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 5,941 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2563 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งกับ FTREIT โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในราคา 2,858 ล้านบาท ทำให้มีกำไรจากการจำหน่ายเงินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นจำนวนเงิน 1,311 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 966 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ

การประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยตกลงที่จะรับประกันรายได้กับ FTREIT โดยบริษัทและบริษัทย่อย ตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่ FTREIT เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่ FTREIT ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สัญญาซื้อขายการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

บริษัทและบริษัทย่อยตกลงที่จะชดเชยรายได้ให้กับ FTREIT โดยบริษัทและบริษัทย่อย ตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับส่วนต่างระหว่างค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นก่อนปรับลดกับค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นภายหลังการปรับลด นับตั้งแต่วันที่ FTREIT เข้าลงทุน หรือวันที่มีการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน หรือตั้งแต่วันที่มิใช่ผลเป็นการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โดยมีวงเงินชดเชยที่ตกลงตามสัญญาเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 130 ล้านบาท ทั้งนี้ การปรับลดค่าเช่าและบริบาลดังกล่าวจะต้องเป็นการตกลงปรับลดในช่วงระยะเวลาก่อนที่จะ FTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือในช่วงระหว่างนับตั้งแต่วันที่ FTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจนถึงภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่านั้น

การรับประกัน

บริษัทได้ออกจดหมายการรับประกัน (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเกี่ยวกับภาระหนี้ของบริษัทย่อยของ PT SLP Surya TICON Internusa โดยจะรับประกันในอัตราร้อยละ 25 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว การรับประกันนี้มีผลตั้งแต่ 29 ตุลาคม 2558 ถึง 29 ตุลาคม 2564

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	11	11	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	44	78	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	2,110	1,680	34	27
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	407	2,726	313	2,325
รวม	2,572	4,495	347	2,352

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

8 ลูกหนี้การค้า

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	143	37	14
กิจการอื่นๆ		361	65	64
รวม		504	79	72
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(24)	(13)	(13)
สุทธิ		480	66	59
(กลับรายการ) หนี้สูญและหนี้สงสัย				
จะสูญสำหรับปี		5	-	-

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	118	30	14	8
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	4	5	-	-
3 - 6 เดือน	-	2	-	-
	122	37	14	8
กิจการอื่นๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	17	48	4	5
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	62	42	12	13
3 - 6 เดือน	11	8	10	7
6 - 12 เดือน	6	4	4	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
มากกว่า 12 เดือน	25	18	13	13
	<u>121</u>	<u>120</u>	<u>43</u>	<u>38</u>
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	261	225	22	26
รวม	<u>504</u>	<u>382</u>	<u>79</u>	<u>72</u>
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(24)	(19)	(13)	(13)
สุทธิ	<u>480</u>	<u>363</u>	<u>66</u>	<u>59</u>

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน ถึง 45 วัน

9 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	22,016	20,072	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	3,503	3,599	-	-
ค่าก่อสร้าง	2,518	3,446	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	736	318	-	-
รวม	<u>28,773</u>	<u>27,435</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จแล้ว	4,152	3,694	-	-
รวมอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	<u>32,925</u>	<u>31,129</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(47)	(51)	-	-
สุทธิ	<u>32,878</u>	<u>31,078</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายใน ระหว่างปี	36	561	464	-
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	1.650 - 4.525	2.761- 4.525	-	-
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่บันทึกได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์				
- ต้นทุนขาย	10,241	10,506	-	-
- กลับรายการการปรับลดมูลค่า	(4)	(12)	-	-
สุทธิ	10,237	10,494	-	-

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น อาคารพาณิชย์ และห้องชุดซึ่งเป็นโครงการบ้านที่ดำเนินการและเริ่มขายแล้วรวม 60 โครงการ และส่วนหนึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

การพิจารณาค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ ทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยพิจารณาจากประสบการณ์ที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทในการประมาณการราคาขายและต้นทุนการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและขึ้นอยู่กับหลายตัวแปรรวมถึงเงื่อนไขสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมาและประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาให้แล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลต่อการพิจารณาต่อมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอนาคต

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ภาระค่าประกัน

บริษัทย่อยของบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่มีในภายหน้าไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการอ่าวัดตัวเงินจ่ายเพื่อการซื้อที่ดินของบริษัทย่อยของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

10 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

		งบการเงินรวม										
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		มูลค่าตามวิธี		เงินปันผลรับสำหรับปี		
		ความเป็นเจ้าของ						ส่วนได้เสีย				
		2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	
		(ร้อยละ)						(ล้านบาท)				
บริษัทร่วม												
FTREIT *	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	22.26	23.43	28,313	25,174	6,539	6,034	3,654	3,410	426	403
PT SLP Surya TICON Internusa **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	25.00	25.00	1,657	1,657	367	414	393	361	-	-
บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00	9,822	8,279	4,911	4,139	4,903	4,126	-	-
บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด ***	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	20.00	20.00	1,450	1,450	290	290	33	70	-	-
GVREIT ***	ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ไทย	22.64	22.64	8,046	8,046	1,822	1,822	1,541	1,616	151	156
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ***	ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ไทย	33.00	33.00	1,983	1,983	654	654	199	202	13	26
							14,583	13,353	10,723	9,785	590	585

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	งบการเงินรวม										
		สัดส่วน		มูลค่าตามวิธี				เงินปันผลรับสำหรับปี				
		ความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน				ส่วนได้เสีย		
		2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	
		(ร้อยละ)						(ล้านบาท)				
การร่วมค้า												
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด ****	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	ไทย	51.00	51.00	5	5	2	2	3	3	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด ****	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	ไทย	51.00	51.00	4	4	2	2	3	2	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด ****	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	59.99	691	595	414	357	436	361	-	-
บริษัท จัสโก (ประเทศไทย) จำกัด	Co-office/ working space	ไทย	51.00	51.00	514	514	262	262	221	238	-	-
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด *****	ศูนย์ข้อมูล	ไทย	51.00	51.00	1,423	723	727	369	683	354	-	-
บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ****	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00	397	397	202	202	94	94	-	-
บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ****	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00	840	840	449	449	349	350	-	-
บริษัท พีบีเอ โรบอทิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด *****	บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ	ไทย	51.00	51.00	47	31	25	16	13	14	-	-
PT Surya Internusa Timur **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	33.31	-	398	-	132	-	134	-	-	-
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ***	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.00	49.00	3,000	3,000	1,470	1,470	998	1,299	-	-
							3,685	3,129	2,934	2,715	-	-
รวม							18,268	16,482	13,657	12,500	590	585

* ถือหุ้นผ่านทาง Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

** ถือหุ้นผ่านทาง Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited

*** ถือหุ้นผ่านทาง บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

**** ถือหุ้นผ่านทาง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

***** ถือหุ้นผ่านทาง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

***** ถือหุ้นผ่านทางบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

		งบการเงินเฉพาะกิจการ												
		ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)				(ล้านบาท)							
บริษัทร่วม														
FTREIT	ลงทุนใน													
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	0.80	0.80	28,313	25,174	230	205	-	-	230	205	15	14
บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอป	พัฒนา													
เมนต์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00	9,822	8,279	4,911	4,139	-	-	4,911	4,139	-	-
							5,141	4,344	-	-	5,141	4,344	15	14
การร่วมค้า														
บริษัท จัสโก (ประเทศไทย) จำกัด	Co-office/													
	working space	ไทย	51.00	51.00	514	514	262	262	-	-	262	262	-	-
							262	262	-	-	262	262	-	-
รวม							5,403	4,606	-	-	5,403	4,606	15	14

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ยกเว้นบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa และ PT Surya Internusa Timur ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศอินโดนีเซีย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

กลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน ยกเว้น

1. FTREIT ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีราคาปิดอยู่ที่ 14.30 บาท (2562: 17.90 บาท) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน FTREIT เท่ากับ 8,984.98 ล้านบาท (2562: 10,912.87 ล้านบาท)
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีราคาปิดต่อหน่วยอยู่ที่ 6.00 บาท (2562: 7.50 บาท) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน GOLD FUND เท่ากับ 408 ล้านบาท (2562: 510 ล้านบาท)
3. GPREIT เป็นทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีราคาปิดต่อหน่วยอยู่ที่ 12.00 บาท (2562: 16.80 บาท) มูลค่ายุติธรรม GPREIT เท่ากับ 2,214 ล้านบาท (2562: 3,099.60 ล้านบาท)

ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของ FTREIT คิดเป็นส่วนได้เสียของความเป็นเจ้าของเป็นจำนวนร้อยละ 0.13 จากส่วนได้เสียทั้งหมดร้อยละ 23.43 ของทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 1,142.03 ล้านบาท

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ขายหน่วยทรัสต์ของ FTREIT ออกไปร้อยละ 1.30 จากส่วนได้เสียทั้งหมดร้อยละ 24.43 ของทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 942.81 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายจำนวน 384.06 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้แปลงเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 146.11 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

	บริษัทร่วม						การร่วมค้า	
	FTREIT		บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด		GVREIT		กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)							
รายได้	3,048	2,087	22	5	1,183	1,213	1,164	649
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	1,194	1,866	12	(24)	730	765	(616)	(254)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	1,194	1,866	12	(24)	730	765	(616)	(254)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	266	437	6	(12)	165	173	(302)	(125)
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท และอื่นๆ	(179)	(126)	-	(1)	(90)	(90)	1	(11)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัทสุทธิ จากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	87	311	6	(13)	75	83	(301)	(136)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	บริษัทร่วม						การร่วมค้า	
	FTREIT		บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด		GVREIT		กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
				(ล้านบาท)				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,664	1,372	276	3,738	90	135	577	886
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	41,207	37,139	9,538	4,515	11,258	11,124	6,851	7,089
หนี้สินหมุนเวียน	(3,141)	(1,619)	(7)	(2)	(107)	(87)	(228)	(1,100)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(9,756)	(9,385)	-	-	(2,311)	(2,323)	(5,116)	(4,182)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	29,974	27,507	9,807	8,251	8,930	8,849	2,084	2,693
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	6,673	6,445	4,903	4,126	2,022	2,003	1,021	1,319
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท และอื่นๆ	(3,019)	(3,035)	-	-	(481)	(387)	(23)	(20)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัทสุทธิ								
จากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,654	3,410	4,903	4,126	1,541	1,616	998	1,299

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วม ที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้า ที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	625	633	1,936	1,365
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทใน				
- กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	(19)	34	(37)	12
- กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	<u>(19)</u>	<u>34</u>	<u>(37)</u>	<u>12</u>

11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ปี 2562

การซื้อขายกิจการ

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) “GOLD” โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ รวมจำนวน 2,323.72 ล้านหุ้น ราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท ซึ่งสำเร็จในเดือนสิงหาคม 2562

โดยมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

บริษัท ชิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด

เมื่อเดือนสิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท คณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด 40 ล้านหุ้นของ บริษัท ชิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท บริษัทได้ชำระมูลค่าการซื้อหุ้นดังกล่าว เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2562 บริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัท ชิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อเดือนตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้ง บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งบริษัทถือเป็นบริษัทย่อย ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เป็นทุนหุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

บริษัทย่อยทางอ้อม

บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ในอัตราร้อยละ 100)

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2562 คณะกรรมการมีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนการจัดตั้งกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562

ในเดือนกรกฎาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 17 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 1.6 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 16 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ปี 2563

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยหลายแห่ง ในเดือนตุลาคม 2562 และเดือนสิงหาคม 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทดังต่อไปนี้ โดยถือหุ้นผ่านทาง Frasers Property Thailand (Internation) Pte. Ltd. เพื่อดำเนินธุรกิจการบริหารการลงทุน โดยมีทุนจดทะเบียนแต่ละบริษัท 1 ดอลลาร์สิงคโปร์ แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 1 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

- Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.
- Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.
- Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.
- ALPS Ventura Pte. Ltd.
- New Motion Pte. Ltd.
- Grand Trail Holding Pte. Ltd. และ
- Grand Trail Investment Pte. Ltd.

การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้บริหารของบริษัทได้มีการทดสอบการด้อยค่าของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนพิจารณาจากมูลค่าจากการใช้ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นโดยประมาณการตามแผนการดำเนินธุรกิจ และอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากวิธีต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน

การประมาณการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตจำเป็นต้องใช้ข้อสมมติฐานและดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและแผนการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่าสมเหตุสมผลในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลหรือมีข้อมูลใหม่ที่ชัดเจนขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน และอัตราคิดลดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต

จากการทดสอบการด้อยค่าดังกล่าว หากการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าและผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผลขาดทุนและการกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนดังกล่าวจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

งบการเงินเฉพาะกิจการ																
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)								(ล้านบาท)					
บริษัทย่อยทางตรง																
บริษัท อีโค อินคัสเทรียล	พัฒนา															
เชอร์วิสเซส จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	13	13	13	13	-	-	13	13	27	9		
บริษัท เฟรเซอร์ส																
พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล	พัฒนา															
(ประเทศไทย) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	11,500	11,500	11,515	11,515	-	-	11,515	11,515	-	-		
FIRM	บริหารจัดการ															
กองทรัสต์		ไทย	69.99	69.99	10	10	7	7	-	-	7	7	29	22		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้																
เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ศูนย์ข้อมูล	ไทย	99.99	99.99	731	372	731	372	-	-	731	372	-	-		
บริษัท บางกอกโลจิสติกส์	พัฒนา															
พาร์ค จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	75.00	75.00	300	300	225	225	-	-	225	225	-	-		
Shanghai TICON Investment																
Management Company																
Limited*	บริหารการลงทุน	จีน	-	100.00	-	85	-	85	-	26	-	59	-	-		
Fraser's Property Thailand																
(Hong Kong) Limited	บริหารการลงทุน	ฮ่องกง	100.00	100.00	575	575	575	575	-	-	575	575	-	-		
Fraser's Property Thailand																
(International) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	8,499	6,429	8,499	6,429	-	-	8,499	6,429	-	-		

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

งบการเงินเฉพาะกิจการ																
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562		
			(ร้อยละ)								(ล้านบาท)					
บริษัท ชิสเต็ม แอสเซทส์ จำกัด	พัฒนา															
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	400	400	400	400	-	-	400	400	-	-		
GOLD	พัฒนา															
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.44	94.85	11,038	11,038	19,642	18,734	-	-	19,642	18,734	1,067	-		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย) จำกัด	ศูนย์กลางในการ บริหารจัดการ															
	ด้านการเงิน	ไทย	99.99	-	2	-	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-
รวม							41,609	38,355	-	26	41,609	38,329	1,123	31		
บริษัทย่อยทางอ้อม																
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท																
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้																
อินคัสเทรียล (ประเทศไทย)																
จำกัด																
บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซท จำกัด	บริการระบบ															
	ปฏิบัติการ															
	อัตโนมัติ	ไทย	100.00	100.00	25	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

งบการเงินเฉพาะกิจการ														
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การค้ำประกัน		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
<u>ถือหุ้นผ่าน Frasers Property</u>														
<u>Thailand (Internation) Ptd. Ltd.</u>														
Frasers Property Thailand														
(Vietnam) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	-	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	-	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ALPS Ventura Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
New Motion Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>ถือหุ้นผ่านทาง GOLD</u>														
บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด	อาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	475	475	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด	พัฒนา													
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	550	550	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์														
(เมย์แฟร์) จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	100.00	100.00	11	11	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด	อาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	639	639	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

		งบการเงินเฉพาะกิจการ												
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			ความเป็นเจ้าของ											
			2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	พัฒนา													
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	บริการจ้างเหมา													
	แรงงาน	ไทย	100.00	100.00	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ พาราไดส์	พัฒนา													
พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	41	41	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้	บริการการบริหาร													
เซอร์วิส จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	1,480	1,480	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้นเฮลิทซ์ จำกัด	พัฒนา													
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	38	38	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท สาทรทอง จำกัด	พัฒนา													
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	154	154	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	60.00	60.00	245	245	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน	พัฒนา													
จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	1,780	1,780	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

งบการเงินเฉพาะกิจการ														
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การค้ำค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			ความเป็นเจ้าของ											
			2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
<u>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท นารายณ์</u>														
<u>พาวลิเลียน จำกัด ในอัตรา</u>														
<u>ร้อยละ 50</u>														
บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	พัฒนา													
อสังหาริมทรัพย์	ไทย		50.00	50.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท นารายณ์</u>														
<u>พาวลิเลียน จำกัด ในอัตรา</u>														
<u>ร้อยละ 25 และบริษัท ริทซ์</u>														
<u>วิลเลจ จำกัด ในอัตราร้อยละ 25</u>														
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	พัฒนา													
จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00	50	50	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท</u>														
<u>โกลเด้นแลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด</u>														
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	100.00	100.00	12	12	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

งบการเงินเฉพาะกิจการ														
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			ความเป็นเจ้าของ											
			2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)								(ล้านบาท)			
														2563
<u>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท</u>														
<u>โกลเด้นแลนด์โพลี จำกัด</u>														
บริษัท เอ็มเอสจีแอล	พัฒนา													
พร็อพเพอร์ตี้จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	11	11	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท กรุงเทพ</u>														
<u>บ้าน และที่ดิน จำกัด (มหาชน)</u>														
บริษัท ไซควอล์ก แลนด์ จำกัด	พัฒนา													
อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	41	41	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด	พัฒนา													
อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	พัฒนา													
อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

		งบการเงินเฉพาะกิจการ											
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
		ความเป็นเจ้าของ		2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
		(ร้อยละ)											
บริษัท ริกัล รีเจียน จำกัด	พัฒนา												
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	21	21	-	-	-	-	-	-	-

* Shanghai TICON Investment Management Company Limited บริษัทย่อยซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศจีนได้เลิกกิจการ และเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2563

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทยยกเว้น

1. Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง แห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน
2. Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd., Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd., ALPS Ventura Pte. Ltd., New Motion Pte. Ltd., Grand Trail Holding Pte. Ltd., Grand Trail Investment Pte. Ltd., Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd. และ Amigos An Phu Holding จดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศสิงคโปร์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท 2 แห่งมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินมัดจำแก่บริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวม 1,644.52 ล้านบาท เพื่อโครงการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ทั้งนี้คู่สัญญาดังกล่าวต้องชำระเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยให้แก่กลุ่มบริษัทหากไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาในอนาคตได้

12 เงินลงทุนอื่น

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 / 2561	669	-
เพิ่มทุน	-	669
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>669</u>	<u>669</u>

ในประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ PBA International Pte. Ltd. (“PBAI”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจร ในประเทศสิงคโปร์ ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดของ PBAI โดยซื้อหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PBAI จำนวนร้อยละ 5 ของหุ้นทั้งหมด คิดเป็นจำนวนหุ้น 547 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 26,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นจำนวนเงิน 334.64 ล้านบาท และจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ PBAI อีกจำนวนร้อยละ 5 ของหุ้นทั้งหมด คิดเป็นจำนวนหุ้น 547 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 26,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นจำนวนเงิน 334.64 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

13 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	30 กันยายน	
	2563	2562
	กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ล้านบาท)	
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.56	5.15
สินทรัพย์หมุนเวียน	34,598	33,528
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12,784	14,018
หนี้สินหมุนเวียน	(7,410)	(16,025)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(22,321)	(14,334)
สินทรัพย์สุทธิ	17,651	17,187
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(231)	594
บริษัทย่อยอื่นที่ไม่มีสาระสำคัญ	97	92
ตัดรายการระหว่างกัน	5	-
รวม	(129)	686
รายได้	16,367	17,503
กำไร	1,580	2,249
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(10)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	1,580	2,239
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	54	376
บริษัทย่อยอื่นที่ไม่มีสาระสำคัญ	17	13
ตัดรายการระหว่างกัน	(23)	(10)
รวม	48	379

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	30 กันยายน	
	2563	2562
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ล้านบาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	815	(4,503)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	66	(26)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
(เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี)	(1,333)	4,908
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	<u>(452)</u>	<u>379</u>

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

		งบการเงินรวม			
		อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
		เพื่อการ	เพื่อการ		
		ลงทุนเพื่อ	ลงทุนเพื่อ		
หมายเหตุ	งานระหว่าง	อุตสาหกรรม	การพาณิชย์		รวม
	ก่อสร้าง				
(ล้านบาท)					
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	444	31,315	8,131		39,890
เพิ่มขึ้น	544	1,308	53		1,905
จำหน่าย	-	(945)	(64)		(1,009)
โอน	(721)	721	-		-
โอนมาจาก:					
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	9	-	31		31
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	1	-		1
ณ 30 กันยายน และ วันที่ 1 ตุลาคม 2562		267	8,151		40,818
		32,400			

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	งบการเงินรวม		รวม
			อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	
			เพื่อการ	เพื่อการ	
			ลงทุนเพื่อ	ลงทุนเพื่อ	
			อุตสาหกรรม	การพาณิชย์	
			(ล้านบาท)		
เพิ่มขึ้น		1,649	-	17	1,666
จำหน่าย		-	(2,246)	-	(2,246)
ตัดจ่าย		(10)	-	(6)	(16)
โอน		(1,436)	1,436	-	-
โอนมาจาก / (โอนออกไปที่):					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	(1)	-	13	12
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		-	(296)	-	(296)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563		469	31,294	8,175	39,938
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561		23	2,698	1,547	4,268
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี		-	498	320	818
ขาดทุนจากการด้อยค่า		23	13	108	144
จำหน่าย		-	(89)	(13)	(102)
ณ 30 กันยายน และ วันที่ 1 ตุลาคม 2562		46	3,120	1,962	5,128
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี		-	518	342	860
ขาดทุนจากการด้อยค่า		36	-	-	36
จำหน่าย		-	(389)	-	(389)
โอนมาจาก / (โอนออกไปที่):					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	-	-	7	7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		-	(68)	-	(68)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563		82	3,181	2,311	5,574
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562		221	29,280	6,189	35,690
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563		387	28,113	5,864	34,364

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อสังหาริมทรัพย์		
	งานระหว่าง	เพื่อการลงทุน	
	ก่อสร้าง	เพื่ออุตสาหกรรม	รวม
		(ล้านบาท)	
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	132	7,344	7,476
เพิ่มขึ้น	90	-	90
จำหน่าย	-	(82)	(82)
โอน	(95)	95	-
ณ 30 กันยายน และ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	127	7,357	7,484
เพิ่มขึ้น	156	-	156
จำหน่าย	-	(1,242)	(1,242)
ตัดจ่าย	(10)	-	(10)
โอน	(32)	32	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	241	6,147	6,388
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	18	979	997
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	95	95
ขาดทุนจากการด้อยค่า	21	-	21
จำหน่าย	-	(7)	(7)
ณ วันที่ 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม 2562	39	1,067	1,106
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	95	95
ขาดทุนจากการด้อยค่า	12	-	12
จำหน่าย	-	(191)	(191)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	51	971	1,022
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	88	6,290	6,378
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	190	5,176	5,366

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้อง				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,742	2,748	437	451
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	49	83	14	18
ค่าเสื่อมราคาค่าที่ดินเป็นส่วนหนึ่งใน:				
- ต้นทุนในการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	746	708	56	52
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	89	110	39	43
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญา				
เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องที่ยกเลิกไม่ได้				
ภายใน 1 ปี	1,696	1,695	244	324
1 - 5 ปี	3,917	3,727	368	481
หลังจาก 5 ปี	3,671	2,719	109	142
รวม	9,284	8,141	721	947

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างสินทรัพย์ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่ง บริษัทย่อยจ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขในที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่แตกต่างกันในแต่ละสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 18)

ภาระค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 18

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	28,500		29,501	
สิทธิการเช่า	814		629	
	<u>29,314</u>	<u>36,837</u>	<u>30,130</u>	<u>37,710</u>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่อการพาณิชย์	5,864		6,189	
สิทธิการเช่า	921		975	
	<u>6,785</u>	<u>13,095</u>	<u>7,164</u>	<u>13,122</u>
รวม	<u>36,099</u>	<u>49,932</u>	<u>37,294</u>	<u>50,832</u>

	งบการเงินเฉพาะ			
	2563		2562	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	<u>5,366</u>	<u>8,555</u>	<u>6,378</u>	<u>10,073</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ประเภทของสินทรัพย์	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
ที่ดิน	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด	
ที่ดิน อาคาร โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า	การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า และอัตราการครอบครองเช่าพื้นที่ กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลด	• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ • ระยะเวลาที่เลิกเช่า • อัตราการครอบครอง • ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว
งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีราคาทุน	
อาคารสำนักงานให้เช่า	วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดีที่สุด หรือ รองลงมา) คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า	

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมบางส่วน ได้แก่ ที่ดินที่ติดภาระจำยอม ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 594.43 ล้านบาท และ 17.92 ล้านบาท ตามลำดับ (2562: 586.40 ล้านบาท และ 9.89 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

15 สิทธิการเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าเพื่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าและ/หรือโรงแรม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม			
โครงการบางพลี 2	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	24 ปี 4 เดือน ถึง 26 ปี 4 เดือน	10 กรกฎาคม 2556
โครงการบางนา กม.39	บริษัท พรชัยอควิปเมนต์ จำกัด	30 ปี	1 พฤษภาคม 2557
โครงการบางพลี 7	บุคคลธรรมดา บจ. แอล วี เอ็ม เอช กรุ๊ป บจ. แอล วี แมนูแฟกเจอริง	30 ปี	13 ธันวาคม 2562
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อการพาณิชย์			
โครงการโกลเด้นแลนด์ บิวคิง	วชิราวุธวิทยาลัย	30 ปี	1 กันยายน 2535
โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	34 ปี	1 มีนาคม 2556
โครงการสาทร สแควร์ และ โครงการดับบลิว โฮเต็ล แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	33 ปี 9 เดือน	1 กุมภาพันธ์ 2550

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

รายการเปลี่ยนแปลงสิทธิการเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562/2561	2,134	2,134	-	-
เพิ่มขึ้น	234	-	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>2,368</u>	<u>2,134</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
ค่าตัดจำหน่าย				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562/2561	479	384	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	87	88	-	-
ค่าเช่าค้างจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	10	7	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>576</u>	<u>479</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562/2561	<u>1,655</u>	<u>1,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>1,792</u>	<u>1,655</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
มูลค่าสุทธิทางบัญชีประกอบด้วย				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562/2561				
สิทธิการเช่า	1,660	1,756	-	-
ค่าเช่าค้างจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	(5)	(6)	-	-
	<u>1,655</u>	<u>1,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
ณ วันที่ 30 กันยายน				
สิทธิการเช่า	1,795	1,660	-	-
ค่าเช่าค้างจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	(3)	(5)	-	-
	<u>1,792</u>	<u>1,655</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

16 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน									
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	1,024	204	1,988	134	561	33	366	-	4,310
เพิ่มขึ้น	-	-	52	3	75	15	20	-	165
โอนออกไปที่:									
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 14	-	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
โอน	-	-	2	-	(2)	-	-	-	-
จำหน่าย	-	-	(18)	(19)	(36)	(1)	(6)	-	(80)
ณ วันที่ 30 กันยายน									
และ 1 ตุลาคม 2562	1,024	204	2,023	118	598	47	380	-	4,394
เพิ่มขึ้น	-	-	13	1	85	-	1	13	113
โอนมาจาก / (โอนออกไปที่):									
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 14	-	-	(13)	-	1	-	-	-	(12)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 17	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
โอน	-	-	139	-	(139)	-	-	-	-
จำหน่าย	-	-	(4)	(13)	(27)	(2)	-	-	(46)
ตัดจำหน่าย	-	-	(4)	-	(6)	(1)	(12)	-	(23)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	1,024	204	2,154	106	511	44	369	13	4,425

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุ	งบการเงินรวม								รวม
	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคาและ									
ขาดทุนจากการด้อยค่า									
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	197	204	682	112	433	23	101	-	1,752
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	6	-	86	10	46	7	19	-	174
กลับรายการด้อยค่า	(80)	-	-	-	-	-	-	-	(80)
จำหน่าย	-	-	(18)	(18)	(35)	(1)	(6)	-	(78)
ณ วันที่ 30 กันยายน									
และ 1 ตุลาคม 2562	123	204	750	104	444	29	114	-	1,768
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5	-	88	7	57	6	20	-	183
โอนมาจาก / (โอนออกไปที่):									
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(7)	1	(1)	-	-	-	(7)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
โอน	-	-	137	-	(137)	-	-	-	-
จำหน่าย	-	-	(4)	(13)	(24)	(2)	-	-	(43)
ตัดจำหน่าย	-	-	(4)	-	(5)	(1)	(11)	-	(21)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	128	204	960	99	333	32	123	-	1,879

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี									
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	901	-	1,273	14	154	18	266	-	2,626
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	896	-	1,194	7	178	12	246	13	2,546

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ส่วนปรับปรุง	เครื่องมือและ	เครื่องตกแต่งติดตั้ง	ยานพาหนะ	งานระหว่าง	รวม
	อาคารเช่า	เครื่องใช้	และอุปกรณ์		ก่อสร้าง	
			(ล้านบาท)			
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	-	29	41	11	-	81
เพิ่มขึ้น	-	1	4	-	-	5
จำหน่าย	-	(15)	(1)	(1)	-	(17)
ณ วันที่ 30 กันยายน และ						
1 ตุลาคม 2562	-	15	44	10	-	69
เพิ่มขึ้น	-	-	44	-	13	57
จำหน่าย	(4)	(7)	(11)	-	-	(22)
โอน	4	1	(5)	-	-	-
โอนออกไปที่:						
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	-	(1)	-	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	-	9	71	10	13	103

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ส่วนปรับปรุง	เครื่องมือและ	เครื่องตกแต่งติดตั้ง	ยานพาหนะ	งานระหว่าง	
	อาคารเช่า	เครื่องใช้	และอุปกรณ์		ก่อสร้าง	
			(ล้านบาท)			
ค่าเสื่อมราคา						
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	-	28	36	7	-	71
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	3	2	-	5
จำหน่าย	-	(15)	(1)	(1)	-	(17)
ณ วันที่ 30 กันยายน						
และ 1 ตุลาคม 2562	-	13	38	8	-	59
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1	6	1	-	8
จำหน่าย	(4)	(7)	(11)	-	-	(22)
โอน	4	1	(5)	-	-	-
โอนออกไปที่:						
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	-	(1)	-	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	-	8	27	9	-	44

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ส่วนปรับปรุง	เครื่องมือและ	เครื่องตกแต่งติดตั้ง		งานระหว่าง	
	อาคารเช่า	เครื่องใช้	และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม
			(ล้านบาท)			
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	-	2	6	2	-	10
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	-	1	44	1	13	59

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทและบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีจำนวน 780.09 ล้านบาท และ 31.77 ล้านบาท ตามลำดับ (2562: 797.99 ล้านบาท และ 46.60 ล้านบาท)

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทได้รวมอาคาร โรงแรมแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่าของบริษัทย่อย โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

ภาระค่าประกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระค่าประกันในที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และอาคารตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 18

17 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รายการ	หมายเหตุ	ลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	งบการเงินรวม	
			งานระหว่าง การติดตั้ง (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561		125	36	161
เพิ่มขึ้น		-	36	36
โอน		11	(11)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม 2562		136	61	197
เพิ่มขึ้น		9	20	29
ตัดจำหน่าย		(9)	(4)	(13)
รับโอนจาก				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	1	-	1
โอน		58	(58)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563		195	19	214

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

		งบการเงินรวม		
	ลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	งานระหว่าง การติดตั้ง (ล้านบาท)		รวม
หมายเหตุ				
ค่าตัดจำหน่าย				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	63	-		63
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	16	-		16
ณ วันที่ 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม 2562	79	-		79
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	26	-		26
ตัดจำหน่าย	(9)	-		(9)
รับโอนจาก				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	1		1
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	97	-		97
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	57	61		118
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	98	19		117

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์	งานระหว่าง การติดตั้ง (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	32	7	39
เพิ่มขึ้น	-	18	18
โอน	8	(8)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 1 ตุลาคม 2562	40	17	57
เพิ่มขึ้น	-	10	10
ตัดจำหน่าย	(8)	-	(8)
รับโอนจาก			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	-	1
โอน	19	(19)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	52	8	60
ค่าตัดจำหน่าย			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	24	-	24
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3	-	3
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 1 ตุลาคม 2562	27	-	27
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	5	-	5
ตัดจำหน่าย	(8)	-	(8)
รับโอนจาก			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	-	1
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	25	-	25
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	13	17	30
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	27	8	35

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

18 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ส่วนที่ หมายเหตุ	งบการเงินรวม					
	2563			2562		
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
(ล้านบาท)						
ส่วนที่หมุนเวียน						
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน	830	1,398	2,228	497	7,592	8,089
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก						
สถาบันการเงิน						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	1,020	-	1,020	1,030	-	1,030
ตัวเงินจ่ายระยะยาว						
ที่ถึงกำหนด						
ชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	251	-	251
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	-	8,298	8,298	-	6,820	6,820
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยหมุนเวียน	<u>1,850</u>	<u>9,696</u>	<u>11,546</u>	<u>1,778</u>	<u>14,412</u>	<u>16,190</u>

19

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

งบการเงินรวม						
	2563		2562			
	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี		
หมายเหตุ	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม
			(ล้านบาท)			
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน						
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก						
สถาบันการเงิน	2,257	-	2,257	2,519	-	2,519
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก						
ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	-	273	273	-	273	273
หุ้นกู้	19	-	32,979	-	30,776	30,776
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน	2,257	33,252	35,509	2,519	31,049	33,568
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	2563		2562			
	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี		
หมายเหตุ	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม
			(ล้านบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน						
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน	-	499	499	-	2,997	2,997
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	19	-	8,298	-	1,820	1,820
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยหมุนเวียน	-	8,797	8,797	-	4,817	4,817
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้	19	-	23,486	-	25,781	25,781
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน	-	23,486	23,486	-	25,781	25,781

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน ณ วันที่ 30 กันยายน	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
			(ล้านบาท)		
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	9	17,451	9,117	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					
เพื่ออุตสาหกรรม	14	1,103	2,587	-	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16	775	797	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		1	1	-	-
รวม		19,330	12,502	-	-

(ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินสินเชื่อกับผู้ให้บริการทางการเงินซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 16,035.60 ล้านบาท และ 2,585.14 ล้านบาท ตามลำดับ (2562: 7,476.96 ล้านบาท และ 2,620 ล้านบาท ตามลำดับ)

(ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวนทั้งสิ้น 500 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อตัวแลกเงินครบกำหนด และดอกเบี้ยชำระล่วงหน้า ณ วันที่ออกตัวแลกเงินโดยตัวแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.05 ต่อปี

(ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบอัตราคงที่ต่อปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยมีกำหนดชำระคืนงวดแรกเมื่อครบกำหนดเวลา 3 ปี 6 เดือนนับแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมครั้งแรก โดยมีรายละเอียดการผ่อนชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ออกจดหมายการรับประกัน (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทตกลงดำรงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 และจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระหนี้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

- (ง) บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR บวก/ลบอัตราคงที่ต่อปี

เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อใดก่อนวันที่คืนในอัตราที่ระบุสัญญาเงินต้นส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระคืนตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาโดยจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จากการประมาณการยอดโอนตามงบประมาณประจำปี ซึ่งยอดโอนที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อตกลงและข้อจำกัดที่บริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนของเงินกู้ต่อมูลค่าของอาคารตามรายงานการประเมินราคา การควบหรือรวมกิจการกับบริษัทอื่น การลงทุนในหลักทรัพย์ การลดทุนหรือจ่ายเงินปันผล จำนวนสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวนอาคาร โอนสิทธิในสัญญาประกันภัยและสัญญาก่อสร้าง จำน่าหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการค้าประกันบุคคลอื่น เป็นต้น

- (จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกตั๋วเงินจ่ายให้กับบุคคลภายนอกเพื่อชำระค่าที่ดิน ซึ่งถูกอาวัลโดยสถาบันการเงินจำนวนเงิน 243.61 ล้านบาท โดยมีอายุ 2 ปี และครบกำหนดในเดือนมิถุนายน 2563

- (ฉ) บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีอยู่ส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการอาวัลตั๋วเงินจ่ายเพื่อการซื้อที่ดิน นอกจากนี้บริษัทค้าประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทย่อย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน แสดงตามระยะเวลาคงกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ระยะเวลาที่จะครบกำหนด				
ภายใน 1 ปี	11,546	16,190	8,797	4,817
1 - 5 ปี	31,612	32,368	19,589	24,581
เกิน 5 ปี	3,897	1,200	3,896	1,200
รวม	<u>47,055</u>	<u>49,758</u>	<u>32,282</u>	<u>30,598</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

19 หุ้นกู้

รายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุหุ้นกู้ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2563	2562	2563	2562
					(ล้านบาท)			
ออกโดยบริษัท								
6/2555	26 กันยายน 2555	26 กันยายน 2565	10	4.90	1,000	1,000	1,000	1,000
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	15 พฤษภาคม 2563	7	4.30	-	500	-	500
5/2556	18 ตุลาคม 2556	18 ตุลาคม 2562	6	4.85	-	620	-	620
2/2557	18 กรกฎาคม 2557	18 กรกฎาคม 2564	7	4.80	800	800	800	800
2/2558	15 พฤษภาคม 2558	15 พฤษภาคม 2565	7	3.69	1,000	1,000	1,000	1,000
3/2558	14 สิงหาคม 2558	14 สิงหาคม 2563	5	3.22	-	600	-	600
3/2558	14 สิงหาคม 2558	14 สิงหาคม 2566	8	4.03	700	700	700	700
1/2559	18 พฤษภาคม 2559	18 พฤษภาคม 2563	4	2.29	-	100	-	100
1/2559	18 พฤษภาคม 2559	18 พฤษภาคม 2566	7	3.35	2,300	2,300	2,300	2,300
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2564	3	2.20	1,500	1,500	1,500	1,500
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2566	5	2.75	2,500	2,500	2,500	2,500

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ไถ่ถอน	อายุหุ้นกู้ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2563	2562	2563	2562
					(ล้านบาท)			
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2571	10	3.58	1,000	1,000	1,000	1,000
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2564	2	2.61	2,000	2,000	2,000	2,000
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2565	3	2.91	2,300	2,300	2,300	2,300
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2567	5	3.36	500	500	500	500
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2572	10	3.80	200	200	200	200
2/2562	9 พฤษภาคม 2562	9 พฤษภาคม 2564	2	2.80	4,000	4,000	4,000	4,000
2/2562	9 พฤษภาคม 2562	9 พฤษภาคม 2565	3	3.00	6,000	6,000	6,000	6,000
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2566	3	2.00	500	-	500	-
1/2563	14 มกราคม 2563	14 กรกฎาคม 2566	3.5	2.10	1,000	-	1,000	-
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2568	5	2.36	1,800	-	1,800	-
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2570	7	2.85	500	-	500	-
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2573	10	3.20	1,200	-	1,200	-
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2570	7	3.20	500	-	500	-
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2573	10	3.50	500	-	500	-
					31,800	27,620	31,800	27,620

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุหุ้นกู้ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2563	2562	2563	2562
					(ล้านบาท)			
ออกโดยบริษัทย่อย								
1/2559	23 พฤศจิกายน 2559	23 พฤศจิกายน 2562	3	3.35	-	3,000	-	-
1/2560	30 พฤษภาคม 2560	30 พฤษภาคม 2563	3	3.30	-	1,000	-	-
2/2560	4 สิงหาคม 2560	8 สิงหาคม 2563	3	3.09	-	1,000	-	-
1/2561	22 กุมภาพันธ์ 2561	22 กุมภาพันธ์ 2566	5	3.35	2,000	2,000	-	-
2/2561	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2564	3	3.64	3,000	3,000	-	-
1/2562	8 พฤศจิกายน 2562	8 พฤศจิกายน 2565	3	2.47	3,000	-	-	-
1/2563	24 กุมภาพันธ์ 2563	24 กุมภาพันธ์ 2568	5	2.28	1,500	-	-	-
					9,500	10,000	-	-
รวม					41,300	37,620	31,800	27,620
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี					(23)	(24)	(16)	(19)
หุ้นกู้ - สุทธิ					41,277	37,596	31,784	27,601

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 / 2561	37,620	21,220	27,620	14,220
เพิ่มขึ้น	10,500	18,000	6,000	15,000
ลดลง	(6,820)	(1,600)	(1,820)	(1,600)
ณ วันที่ 30 กันยายน	41,300	37,620	31,800	27,620

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ - สุทธิ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,298	6,820	8,298	1,820
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี	32,979	30,776	23,486	25,781
รวม	41,277	37,596	31,784	27,601

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดและดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดตลอดอายุของหุ้นกู้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

20 เจ้าหนี้การค้า

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	8	2	-
กิจการอื่นๆ		2,768	95	10
รวม		<u>2,776</u>	<u>97</u>	<u>10</u>

21 รายได้สิทธิการเช่าอรรถตัดบัญชี

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน	6	361	8	8
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		7,140	184	192
		<u>7,501</u>	<u>192</u>	<u>200</u>

รายการเคลื่อนไหวของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562/2561	7,846	8,283	200	328
รับเงินระหว่างปี	40	61	-	-
รับรู้รายได้ในระหว่างปี	(385)	(380)	(8)	(10)
ตัดรายการเป็นการขายระหว่างปี	-	(118)	-	(118)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>7,501</u>	<u>7,846</u>	<u>192</u>	<u>200</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

- (ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายฉบับกับ FTREIT โดย FTREIT ตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา สัญญามีอายุตั้งแต่ 28 ปี ถึง 30 ปี และจะสิ้นสุดในเดือน สิงหาคม 2591
- (ข) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา สัญญามีอายุ 25 ปี 5 เดือน และจะสิ้นสุดในเดือน เมษายน 2587
- (ค) ในระหว่างปี 2550 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัทภายนอกแห่งหนึ่งเพื่อพัฒนาโครงการ ดับบลิว โฮเต็ล แบงคอก โดยบริษัทย่อยได้ร่วมลงทุนกันจัดตั้งบริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าว ซึ่งบริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 20 และบริษัทภายนอกดังกล่าวถือหุ้นร้อยละ 80 ของส่วนได้เสีย

ในเดือนสิงหาคม 2550 บริษัท นอร์ท สาธร เรียดตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินในส่วนโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ กับบริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด โดยสัญญาเช่าช่วงมีระยะเวลาสิ้นสุดและเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่เงื่อนไขเพิ่มเติมที่ให้ บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด ชำระเงินรายปีให้กับบริษัท นอร์ท สาธร เรียดตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าเช่นเดียวกับที่บริษัท นอร์ท สาธร เรียดตี้ จำกัด ทำสัญญาหลักไว้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตามสัญญาเช่าช่วง ฉบับที่ 1 กำหนดให้บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด จ่ายเงินชำระเริ่มแรก เป็นจำนวนเงิน 988.60 ล้านบาท ให้แก่บริษัท นอร์ท สาธร เรียดตี้ จำกัด ในการให้บริษัท นอร์ท สาธร เรียดตี้ จำกัด พิจารณาเห็นชอบให้บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด เช่าช่วงที่ดินสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้รับแจ้งและยอมรับเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ให้แก่บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด บริษัท นอร์ท สาธร เรียดตี้ จำกัด ได้รับเงินชำระเริ่มแรกทั้งหมดแล้ว

- (ง) ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 บริษัท นอร์ท สาธร เรียดตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เช่าทำสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินอาคารพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบของอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 รวมถึงขายกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ ให้แก่ GVREIT ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อย โดยได้รับชำระเงินจาก GVREIT สำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นอาคารและส่วนควบและทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นงานระบบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 6,777 ล้านบาท และส่วนที่ขายเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 37 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการจำหน่ายเป็นจำนวนเงิน 1.66 ล้านบาท นอกจากนี้ GVREIT ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าช่วงเป็นรายปีในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี โดยงวดสุดท้ายจ่ายในเดือนกันยายน 2583 รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 900 ล้านบาท ในการให้บริษัท นอร์ท สาธร เรียดตี้ จำกัด พิจารณาเห็นชอบให้ GVREIT เช่าช่วงที่ดิน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้รับแจ้งและยอมรับเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ให้แก่ GVREIT บริษัท นอร์ท สาธร เรียดตี้ จำกัด ได้รับเงินชำระเริ่มแรกทั้งหมดแล้ว

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

22 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	220	188	33	36

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562/2561	188	116	36	23
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการอดีต	-	25	-	6
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	41	36	6	6
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	4	4	-	1
	45	65	6	13

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(5)	-	(2)
- ข้อสมมติทางการเงิน	-	2	-	(1)
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	12	-	4
	-	9	-	1

ผลประโยชน์จ่าย	(13)	(2)	(9)	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน	220	188	33	36

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานได้ถูกปรับปรุงให้นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ถูกเลิกจ้างเพิ่มเติม หากลูกจ้างทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไป ลูกจ้างมีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กลุ่มบริษัทและบริษัทจึงแก้ไขโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานในปี 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับปรับปรุง จากการแก้ไขโครงการดังกล่าวทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุและต้นทุนบริการในอดีตเพิ่มขึ้น

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตาม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2563	2562	2563	2562
	(ร้อยละ)			
อัตราคิดลด	2.01 - 2.91	2.01 - 2.91	2.44	2.44
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	3.0 - 6.0	3.0 - 6.0	3.0 - 5.0	3.0 - 5.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 30.0	0.0 - 30.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	0.0 - 47.0	0.0 - 47.0	0.0 - 47.0	0.0 - 47.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 6.4 - 15.6 ปี และ 9.0 ปี ตามลำดับ (2562: 6.4 - 15.6 ปี และ 9.0 ปี ตามลำดับ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่

	งบการเงินรวม			
ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1		
ณ วันที่ 30 กันยายน	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด	(23)	(19)	27	22
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	29	22	(25)	(19)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(25)	(20)	12	10

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ผลกระทบต่อการผูกพันของโครงการผลประโยชน์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด	(3)	(3)	3	3
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	4	3	(4)	(3)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(3)	(3)	2	2

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

23 ประมาณการหนี้สิน

	คดีความ	งบการเงินรวม	
		ประมาณการอื่น	รวม
		(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	130	6	136
ประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น	3	-	3
ประมาณการหนี้สินใช้ไป	(20)	-	(20)
กลับรายการประมาณการหนี้สิน	(28)	(6)	(34)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	85	-	85
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 และ 30 กันยายน 2563	85	-	85
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561			
ส่วนที่หมุนเวียน	10	6	16
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	120	-	120
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562			
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	85	-	85
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563			
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	85	-	85

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

คดีความ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องในคดีต่างๆ ที่มีสาระสำคัญดังนี้

(ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีความที่ถูกฟ้องร้องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาในอดีต รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 79.94 ล้านบาท (30 กันยายน 2562: 78.94 ล้านบาท)

(ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยหลายแห่งตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีอื่นๆ รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 6.06 ล้านบาท (30 กันยายน 2562: 6.50 ล้านบาท)

24 ทุนเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้น	2563		2562	
	ต่อหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านบาท / ล้านบาท)			
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน		3,227	3,227	2,935	2,935
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 / 2561					
- หุ้นสามัญ	1	2,017	2,017	1,834	1,834
ออกหุ้นใหม่	1	302	302	183	183
ณ วันที่ 30 กันยายน					
- หุ้นสามัญ	1	2,319	2,319	2,017	2,017

ผู้ถือหุ้นสามัญจะได้รับสิทธิในการรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นในที่ประชุมของบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ปี 2563

วันที่ 24 มกราคม 2563 การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 2,934.63 ล้านบาทเป็น 2,016.76 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 917.87 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาทและในวันเดียวกันผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,016.76 ล้านบาทเป็น 3,226.82 ล้านบาทโดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,210.06 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 และวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2563 ตามลำดับ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 302.51 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขาย 10.60 บาทต่อหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นแบบมอบอำนาจทั่วไป โดยบริษัทได้รับชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 3,206.65 ล้านบาทในเดือนกรกฎาคม 2563 และจดทะเบียนการเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2563 ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทเพิ่มจาก 2,016.76 ล้านบาทเป็น 2,319.28 ล้านบาท

ปี 2562

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติดังต่อไปนี้

- (ก) การลดทุนจดทะเบียนจาก 2,751.21 ล้านบาท เป็น 1,834.14 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 917.07 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- (ข) การเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,834.14 ล้านบาท เป็น 2,934.63 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,100.49 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- (ค) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้ให้ทำการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 และวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 ตามลำดับ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 182,620,600 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ราคาเสนอขายหุ้นละ 17.90 บาท ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่มีส่วนลดร้อยละ 4.50 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 โดยบริษัทได้รับชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 3,259.16 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2562 และจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 1,834.14 ล้านบาทเป็น 2,016.76 ล้านบาท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

25 สำรอง

สำรองประกอบด้วย

การจัดสรรกำไร

สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นของประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศและการแปลงค่าหนี้สินจากการป้องกันความเสี่ยงในเงินลงทุนสุทธิของบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นการแสดงถึงส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของกิจการหรือธุรกิจที่ได้มาจากการควบคุมเดียวกันกับต้นทุนที่จ่าย ณ วันที่ได้มาและถูกบันทึกเป็นสำรองในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยหรือธุรกิจดังกล่าวจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

26 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญเกี่ยวข้องกับธุรกิจและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากการใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส ระหว่างปี 2563 คณะผู้บริหารได้เปลี่ยนหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของกลุ่มกิจการ โดยได้เปลี่ยนแปลงการรายงานข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่รายงานในปี 2563 และ 2562 การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงาน 1	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ส่วนงาน 2	ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์
ส่วนงาน 3	ธุรกิจโรงแรม
ส่วนงาน 4	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงานซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน และสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจให้อุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

122

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		งบการเงินรวม ส่วนงานที่ 4		อื่นๆ		ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
							(ล้านบาท)							
สินทรัพย์ส่วนงาน														
สินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน	34,539	33,508	7,161	7,616	1,670	1,809	40,543	43,441	6,630	3,223	(11,699)	(10,320)	78,844	79,277
เงินลงทุนในบริษัทร่วม													10,723	9,785
เงินลงทุนในการร่วมค้า													2,934	2,715
สินทรัพย์อื่น													668	586
รวมสินทรัพย์													93,169	92,363
หนี้สินส่วนงาน														
หนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน	16,986	18,131	6,518	6,974	902	939	30,262	28,560	2,637	4,733	(11,517)	(10,121)	45,788	49,216
เงินกู้ยืมระยะยาว													15,000	15,000
หนี้สินอื่น													261	277
รวมหนี้สิน													61,049	64,493

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	งบการเงินรวม									
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)									
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	14,648	15,553	-	-	332	566	1,361	1,710	16,341	17,829
ตลอดช่วงเวลาของสัญญา	-	-	1,225	1,173	-	-	2,174	2,126	3,399	3,299
รวมรายได้	<u>14,648</u>	<u>15,553</u>	<u>1,225</u>	<u>1,173</u>	<u>332</u>	<u>566</u>	<u>3,535</u>	<u>3,836</u>	<u>19,740</u>	<u>21,128</u>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)									
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	-	-	-	-	1,024	694	1,024	694
ตลอดช่วงเวลาของสัญญา	-	-	-	-	-	-	437	451	437	451
รวมรายได้	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,461</u>	<u>1,145</u>	<u>1,461</u>	<u>1,145</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหลายประเภท จึงได้รับสิทธิประโยชน์หลายประการรวมถึงการยกเว้นและ/หรือลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามระยะเวลา เงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในบัตรส่งเสริมการลงทุน

- (ก) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 3 ปี ถึง 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น และ
- (ข) ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 สำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 5 ปี นับแต่วันที่สิ้นสุดสิทธิประโยชน์ตามข้อ (ก)

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม					
	2563			2562		
	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม	รวม	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม	รวม
	(ล้านบาท)					
รายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	-	14,648	14,648	-	15,553	15,553
รายได้จากการให้เช่า และบริการที่เกี่ยวข้อง	475	2,277	2,752	534	2,224	2,758
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	331	331	-	566	566
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	648	648	-	541	541
รายได้จากการลงทุน	-	78	78	-	187	187
กลับรายการประมาณการหนี้สินจาก ค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงิน	-	-	-	-	66	66
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	-	384	384	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	-	-	-	-	10	10
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	565	796	1,361	336	1,374	1,710
รายได้อื่น	-	288	288	-	180	180
รวมรายได้	1,040	19,450	20,490	870	20,701	21,571

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2563			2562		
	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม	รวม	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม	รวม
	(ล้านบาท)					
รายได้จากการให้เช่า และบริการที่เกี่ยวข้อง	138	299	437	128	323	451
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	127	127	-	108	108
รายได้จากการลงทุน	-	1,594	1,594	-	659	659
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	-	3	3	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	220	804	1,024	74	620	694
รายได้อื่น	-	43	43	-	33	33
รวมรายได้	358	2,870	3,228	202	1,743	1,945

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ยอดคงเหลือของสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

งบการเงินรวม

(ล้านบาท)

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562

79

เงินรับล่วงหน้า

14,602

รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี

(14,648)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

33

หนี้สินที่เกิดจากสัญญารวมเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติในการไม่เปิดเผยรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 หากคาดการณ์เมื่อเริ่มแรกว่าสัญญามีอายุหนึ่งปีหรือน้อยกว่า

27 รายได้จากการลงทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	6, 11	-	-	1,123
บริษัทร่วม	6, 10	-	-	15
		-	-	1,138
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	6	-	-	430
บริษัทร่วม	6	12	25	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	6	1	1	-
กิจการอื่น		18	19	-
สถาบันการเงิน		47	142	26
		78	187	456
รวม		78	187	1,594
				659

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

28 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ	585	619	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	333	450	16	15
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	195	216	38	36
ค่านายหน้า	9	22	1	1
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8	11	-	-
อื่นๆ	8	29	7	15
รวม	1,138	1,347	62	67

29 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	1,013	1,049	199	161
ค่าเช่าและค่าบริการ	223	136	67	24
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	195	183	52	52
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	143	187	23	-
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	135	114	4	7
ค่าสาธารณูปโภค	104	94	3	-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	73	91	13	48
ค่ารักษาความปลอดภัย	52	41	-	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	48	36	22	27
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	38	32	6	-
อื่นๆ	300	356	41	51
รวม	2,324	2,319	430	370

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

30 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
เงินเดือนและค่าแรง	1,382	1,299	268	244
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	45	65	6	13
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	53	51	11	12
อื่นๆ	179	122	62	16
รวม	1,659	1,537	347	285

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงาน ในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15 (2562: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15) ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 (2562: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10) ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

31 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	1,659	1,537	347	285
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,076	1,125	108	103
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	148	202	18	20
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	252	217	67	37
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	151	200	3	-
ขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการค้าขาย	48	36	22	27
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	5	8	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

32 ต้นทุนทางการเงิน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ดอกเบี้ยจ่าย				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	50	18	36
หุ้นกู้		1,276		997
สถาบันการเงิน		351		235
รวมดอกเบี้ยจ่าย		1,677		1,250
ค่าธรรมเนียมธนาคาร		23		22
		1,700		1,272
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ				
สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข				
- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	9	(561)	(464)	-
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(8)	(1)	-
		(569)	(465)	-
สุทธิ		1,131	807	996

33 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน		720		906
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกสูงไป (ต่ำไป)		2		(11)
		722		895
			61	76

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(90)	(104)	(8)	(45)
รวมภาษีเงินได้	632	791	53	31

งบการเงินรวม						
ภาษีเงินได้	2563			2562		
	รายได้			รายได้		
	ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก	ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ขาดทุนจากการประเมิน						
การตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	-	-	-	9	-	9
รวม	-	-	-	9	-	9

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ภาษีเงินได้	2563			2562		
	รายได้			รายได้		
	ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก	ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ขาดทุนจากการประเมิน						
การตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	-	-	-	1	-	1
รวม	-	-	-	1	-	1

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

การกระทยอดเพื่อหา อัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562		2563		2562	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		3,472		4,276		1,479		557
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	694	20.00	855	20.00	296	20.00	111
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี								
- เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-		-		(223)		(6)
- กำไรสุทธิที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน		(59)		(61)		(20)		(4)
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทร่วม		(77)		-		-		-
- อื่นๆ		-		(4)		-		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		60		104		-		-
ความแตกต่างในอัตราภาษีเงินได้ที่แท้ จริงของส่วนแบ่งขาดทุนในเงิน ลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า		(13)		(48)		-		-
การใช้ (กำไร) ขาดทุนทางภาษีที่เดิม ไม่ได้บันทึก		8		(61)		-		(55)
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกสูงไป (ต่ำไป)		2		(11)		1		(10)
อื่นๆ		17		17		(1)		(5)
รวม	18.20	632	18.50	791	3.58	53	5.57	31

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน		สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
								(ล้านบาท)
รวม	627	551	(680)	(694)	41	38	(156)	(161)
การหักกลบรายการของภาษี	(211)	(194)	211	194	(41)	(38)	41	38
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการ ตัดบัญชีสุทธิ	416	357	(469)	(500)	-	-	(115)	(123)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ วันต้นปี	งบการเงินรวม		ณ วันที่ วันสิ้นปี
		บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย) ใน		
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
		ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	
		(ล้านบาท)		
2563				
สินทรัพย์บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
(ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	4	-	-	4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	88	(4)	-	84
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	185	55	-	240
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	49	4	-	53
เงินมัดจำลูกค้า	34	(4)	-	30
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	43	23	-	66
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	4	2	-	6
ประมาณการหนี้สิน	117	(3)	-	114
อื่นๆ	27	3	-	30
รวม	551	76	-	627
หนี้สินบัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(23)	-	-	(23)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(240)	(2)	-	(242)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(75)	(8)	-	(83)
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(3)	(8)	-	(11)
สิทธิการเช่า	(25)	2	-	(23)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(207)	13	-	(194)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(78)	6	-	(72)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(32)	12	-	(20)
อื่นๆ	(11)	(1)	-	(12)
รวม	(694)	14	-	(680)
สุทธิ	(143)	90	-	(53)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ วันต้นปี	งบการเงินรวม		ณ วันที่ วันสิ้นปี
		บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย) ใน		
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
		ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	
		(ล้านบาท)		
2562				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
(ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	4	-	-	4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	109	(21)	-	88
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	148	37	-	185
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26	23	-	49
เงินมัดจำลูกค้า	26	8	-	34
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	38	5	-	43
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	4	-	-	4
ประมาณการหนี้สิน	109	8	-	117
อื่นๆ	42	(15)	-	27
รวม	506	45	-	551
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญา	(21)	(2)	-	(23)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(277)	37	-	(240)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอาชญาให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(61)	(14)	-	(75)
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(2)	2	-	-
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(3)	-	-	(3)
สิทธิการเช่า	(29)	4	-	(25)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(214)	7	-	(207)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(85)	7	-	(78)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและพร้อมขาย	(48)	16	-	(32)
อื่นๆ	(12)	2	-	(10)
รวม	(752)	59	-	(694)
สุทธิ	(246)	104	-	(143)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ วันต้นปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย) ใน กำไรหรือ ขาดทุน		ณ วันที่ วันสิ้นปี
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
2563				
สินทรัพย์บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
(ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	2	-	-	2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	2	-	10
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	8	(1)	-	7
เงินมัดจำลูกค้า	9	(4)	-	5
อื่นๆ	11	6	-	17
รวม	38	3	-	41
หนี้สินบัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(1)	1	-	-
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(127)	2	-	(125)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(29)	1	-	(28)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(4)	1	-	(3)
รวม	(161)	5	-	(156)
สุทธิ	(123)	8	-	(115)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ วันต้นปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย) ใน กำไรหรือ ขาดทุน		ณ วันที่ วันสิ้นปี
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
2562				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
(ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	2	-	-	2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4	4	-	8
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	5	3	-	8
เงินมัดจำลูกค้า	10	(1)	-	9
อื่นๆ	8	3	-	11
รวม	29	9	-	38
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(1)	-	-	(1)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(169)	42	-	(127)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(26)	(3)	-	(29)
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(1)	1	-	-
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	(4)	-	(4)
รวม	(197)	36	-	(161)
สุทธิ	(168)	45	-	(123)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ (หนี้สงสัยจะสูญ)	8	8
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	100	73
ยอดขาดทุนยกไป	39	33
รวม	<u>147</u>	<u>114</u>

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นสุดอายุในปี 2564 - 2568 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นสุดอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

34 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	<u>2,791</u>	<u>1,791</u>	<u>1,425</u>	<u>525</u>
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว				
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ 1 ตุลาคม 2562/2561	2,017	1,834	2,017	1,834
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่าย				
วันที่ 24 กรกฎาคม	-	35	-	35
วันที่ 9 กรกฎาคม	69	-	69	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน) ณ วันสิ้นปี	<u>2,086</u>	<u>1,869</u>	<u>2,086</u>	<u>1,869</u>
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	<u>1.34</u>	<u>0.96</u>	<u>0.68</u>	<u>0.28</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

35 เงินปันผล

ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติเงินปันผลดังต่อไปนี้

	วันที่อนุมัติ	กำหนดจ่าย เงินปันผล	อัตราเงินปันผล ต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ปี 2563				
เงินปันผลประจำปี	25 มกราคม 2563	7 กุมภาพันธ์ 2563	0.46	927.71
ปี 2562				
เงินปันผลประจำปี	25 มกราคม 2562	7 กุมภาพันธ์ 2562	0.27	495.22

36 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 18 และ 19) กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำให้แน่ใจว่าดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม			
		ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ			
		หลังจาก 1 ปี			รวม
		ภายใน 1 ปี	แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	
(ล้านบาท)					
30 กันยายน 2563					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
เพื่อโครงการลงทุน	-	1,644	-	-	1,644
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.000	-	-	259	259
รวม		1,644	-	259	1,903
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	2.050 - 3.250	2,229	-	-	2,229
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	2.600 - 5.100	1,020	2,257	-	3,277
หุ้นกู้	2.000 - 4.900	8,300	29,093	3,900	41,293
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
ผู้ออกหุ้นของบริษัทย่อย	6.500	-	273	-	273
รวม		11,549	31,623	3,900	47,072

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม			
		ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ			
		ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	รวม
			(ล้านบาท)		
30 กันยายน 2562					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10.000	135	-	-	135
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.025	-	-	242	242
รวม		135	-	242	377
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	1.700 - 2.800	8,092	-	-	8,092
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	2.110 - 5.650	1,030	2,519	-	3,549
หุ้นกู้	2.290 - 4.850	6,820	29,576	1,200	37,596
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาว	MLR-1.750	251	-	-	251
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	6.500	-	273	-	273
รวม		16,193	32,368	1,200	49,761

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ			รวม
		ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
30 กันยายน 2563					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่					
บริษัทย่อย	3.260	700	-	-	700
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่					
บริษัทย่อย	3.250 - 4.030	-	13,847	-	13,847
รวม		700	13,847	-	14,547
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	2.050	500	-	-	500
หุ้นกู้	2.000 - 4.900	8,300	19,600	3,900	31,800
รวม		8,800	19,600	3,900	32,300
30 กันยายน 2562					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.160 - 4.500	-	10,110	-	10,110
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	1.700 - 1.810	3,000	-	-	3,000
หุ้นกู้	2.200 - 4.900	1,820	24,581	1,200	27,601
รวม		4,820	24,581	1,200	30,601

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เงินกู้ยืมบางรายการ มีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเงินกู้เมื่อทวงถามถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาวเนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้จากผู้กู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นปี

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่งๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

		งบการเงินรวม			
	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(ล้านบาท)		
30 กันยายน 2563					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่					
ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	555	-	-	384	384
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	41,300	-	41,404	-	41,404
เงินมัดจำจากลูกค้า	573	-	-	527	527
30 กันยายน 2562					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่					
ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	540	-	-	424	424
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	37,620	-	38,215	-	38,215
เงินมัดจำจากลูกค้า	584	-	-	529	529

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
30 กันยายน 2563					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่					
ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ					
ที่เกี่ยวข้องกัน	13,848	-	-	14,358	14,358
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	31,800	-	31,871	-	31,871
เงินมัดจำจากลูกค้า	116	-	-	108	108
30 กันยายน 2562					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่					
ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ					
ที่เกี่ยวข้องกัน	10,110	-	-	10,617	10,617
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	27,620	-	28,199	-	28,199
เงินมัดจำจากลูกค้า	145	-	-	137	137

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้น ของบริษัทย่อยและเงินให้กู้ยืม ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	อัตราคิดลด
เงินมัดจำจากลูกค้า	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	อัตราคิดลด
หุ้นกู้	ราคาตลาดและวิธีคิดลด กระแสเงินสด	อัตราคิดลด

37 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	485	25	251	-
สัญญาบริการที่ปรึกษา	48	28	5	-
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	5	1	5	-
รวม	538	54	261	-

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต

ทั้งสินภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอก

เลิกไม่ได้

ภายใน 1 ปี	135	116	15	14
1 - 5 ปี	508	443	64	54
หลังจาก 5 ปี	2,880	2,290	254	124
รวม	3,523	2,849	333	192

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันอื่น				
สัญญาซื้อขายที่ดิน	1,464	1,245	-	-
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	3,173	3,036	25	28
สัญญาจ้างเพื่องานอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	823	1,324	-	-
รวม	5,460	5,605	25	28

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาเช่าที่ดิน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์หลายสัญญา โดยสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 27 ปี ถึง 34 ปี สิ้นสุดปี 2590 โดยกลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ภาระผูกพันค่าเช่าที่ดินของบริษัทย่อย ในอนาคต มีดังนี้

	โครงการ			
	สาทร สแควร์ และ ดับบลิว ไฮเต็ล แบงคอก	โครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	โครงการ โกลเด้น แลนด์ บีวคิง	รวม
	(ล้านบาท)			
ภายใน 1 ปี	50	23	5	78
1 - 5 ปี	200	102	3	305
หลังจาก 5 ปี	738	791	-	1,529
รวม	988	916	8	1,912

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(ข) สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 5 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแต่ละปีซึ่งจะสิ้นสุดในเดือนต่างๆจนถึงเดือนตุลาคม 2567

(ค) สัญญาบริหารโครงการ

บริษัทย่อยกลุ่มหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์หลายแห่ง มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 และ 28 กุมภาพันธ์ 2565 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 3 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อย จะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

(ง) สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างกับบริษัทหลายแห่ง เพื่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าเป็นจำนวนเงินรวม 1,506 ล้านบาท

(จ) สัญญาบริการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อรับบริการที่ปรึกษาในการบริหารโครงการ เพื่อประกอบการสร้างคลังสินค้าตามมาตรฐานให้เช่า บริษัทย่อยตกลงที่จะจ่ายค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีมูลค่ารวม 40 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

38 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ FTREIT โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญา ในราคารวมทั้งสิ้น 343.13 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563

การเรียกชำระค่าหุ้นในการร่วมค้า

ในเดือนตุลาคม 2563 การร่วมค้าของบริษัทย่อยมีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่ม โดยมีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้า	ถือหุ้นโดย	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ทุนเรียก ชำระเพิ่ม	ทุนชำระเพิ่ม โดยบริษัทย่อย (ล้านบาท)
บริษัท เอส ที ที จี ดี ซี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	51.00	500	255

การเพิ่มทุนในบริษัทย่อย

ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ถือหุ้นโดย	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ทุนเรียก ชำระเพิ่ม	ทุนชำระเพิ่ม โดยบริษัทย่อย (ล้านบาท)
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพ เพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	99.99	255	255

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

บริษัทย่อย	ถือหุ้นโดย	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ทุนเรียก ชำระเพิ่ม (ดอลลาร์สหรัฐ)	ทุนชำระเพิ่ม โดยบริษัทย่อย
Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	100.00	85,000	85,000
Alpa Ventura Pte. Ltd.	Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100.00	20,000	20,000
New Motion Pte. Ltd.	Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100.00	20,000	20,000
Grand Trail Holdings Pte. Ltd.	Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100.00	40,000	40,000
Grand Trail Investments Pte. Ltd.	Grand Trail Holdings Pte. Ltd.	100.00	20,000	20,000

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา

- ก. อนุมัติการจัดสรรกำไรที่ต้องสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนเงิน 29.22 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,319.28 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 1,391.57 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในเดือนกุมภาพันธ์ 2564
- ข. อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 3,226.82 ล้านบาท เป็น 2,319.28 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 907.54 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- ค. อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,319.28 ล้านบาทเป็น 3,710.84 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,391.56 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- ง. อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

39 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งเกี่ยวกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก และจะมีผลบังคับใช้กับงบการเงินของกลุ่มบริษัทสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 ตุลาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	สัญญาเช่า	2563
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16*	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19*	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน	2563

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

(ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่ถือปฏิบัติ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (“IFRS 16”) ได้นำเสนอวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งยกเลิกการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นหรือสินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ ส่วนการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่แตกต่างจากมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน เช่น ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในกรณีที่มีการจ่ายเงินตามสัญญาเช่ามีช่วงเวลาแตกต่างจากการรับรู้ค่าเช่าจ่ายตาม IFRS 16 กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดยกลุ่มบริษัทจะรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทให้เช่าช่วงสินทรัพย์บางรายการ ปัจจุบันสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและรับรู้ค่าเช่ารับและค่าเช่าจ่ายในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ตาม IFRS 16 สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ตามสัญญาเช่าหลักเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน กลุ่มบริษัทได้ทบทวนการจัดประเภทสัญญาให้เช่าช่วงและคาดว่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ส่งผลให้กลุ่มบริษัท จะรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน

การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะถือปฏิบัติตาม IFRS 16 เป็นครั้งแรก ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ด้วยวิธีปรับปรุงผลกระทบสะสมย้อนหลัง ดังนั้น ผลกระทบสะสมจากการถือปฏิบัติตาม IFRS 16 จะปรับปรุงกับยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะใช้ข้อยกเว้นเรื่องการนำคำนิยามของสัญญาเช่ามาใช้พิจารณากับสัญญาเช่าที่มีอยู่ก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงมาตรฐาน โดยจะนำ IFRS 16 มาถือปฏิบัติกับทุกสัญญาที่ทำขึ้นก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563 และเคยระบุเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

การประเมินผลกระทบเบื้องต้นของการถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรกต่องบการเงิน มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 ตุลาคม	2563	2563
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเพิ่มขึ้น	798	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(32)	-
สิทธิการใช้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	533	60
สิทธิการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	2,203	162
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง	(2,860)	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง	(685)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	798	-
สิทธิการเช่าลดลง	(1,816)	(5)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง	10	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(2,295)	(217)
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีลดลง	6,303	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นลดลง	20	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(1,426)	-
กำไรสะสมเพิ่มขึ้น	(1,551)	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

40 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2562 ได้จัดประเภทรายการใหม่ให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2563 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด
	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่
				(ล้านบาท)		
งบแสดงฐานะการเงิน						
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562						
ลูกหนี้การค้า	176	187	363	36	23	59
ลูกหนี้อื่น	256	(6)	250	35	(5)	30
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	9,547	238	9,785	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,664	51	2,715	-	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน						
ที่ยังไม่เรียกชำระ	199	(199)	-	21	(21)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	646	(289)	357	-	-	-
สิทธิการเช่า	1,668	(8)	1,660	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน	(8,092)	3	(8,089)	(3,000)	3	(2,997)
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	(7,500)	15	(7,485)	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(597)	8	(589)	-	-	-
		<u>-</u>			<u>-</u>	
		<u><u>-</u></u>			<u><u>-</u></u>	
งบกำไรขาดทุน						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(15,515)	(38)	(15,553)	-	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่						
เกี่ยวข้อง	(2,702)	(56)	(2,758)	(430)	(21)	(451)
รายได้จากการให้บริการ	(56)	56	-	(21)	21	-
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	(32)	32	-	-	-	-
รายได้อื่น	(160)	(20)	(180)	-	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	10,453	38	10,491			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่						
เกี่ยวข้องกัน	1,313	41	1,354	144	16	160
ต้นทุนการให้บริการ	41	(41)	-	16	(16)	-
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	12	(12)	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด
	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่
				(ล้านบาท)		
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน						
บริษัทร่วมและการร่วมค้า						
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก						
การขายขอสังหาริมทรัพย์ให้						
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	279	(92)	187	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	699	92	791	-	-	-
		<u>-</u>			<u>-</u>	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า