

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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 2567 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ใน วรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 3 และ 7 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัท ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขาย ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ซึ่งขึ้นอยู่กับการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างจนเสร็จสิ้น และราคาที่คาดว่าจะขายได้ ต้นทุนค่าก่อสร้างขึ้นอยู่กับหลายตัวแปร ที่เกี่ยวข้องกับราคาของวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมา ค่าแรงงาน และระยะเวลาในการก่อสร้าง การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และการประมาณการราคาที่คาดว่าจะขายได้ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจโดยผู้บริหารในระดับสูง และขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทโดยการตรวจการอนุมัติการกำหนด และการสอบทานราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการสอบทานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุนขาย • การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาที่คาดว่าจะขายได้ของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาที่ขายได้จริง • การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการของงบประมาณในอนาคตของต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ โดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน • การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 3 และ 10 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้า ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เนื่องด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งมีผลต่ออัตราการใช้และค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมในแต่ละแห่ง จึงอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีหากไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดการลดลงของการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว การประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารรวมถึงมีการใช้ผลงานผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท ความไม่แน่นอนในการประมาณการเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากการประมาณราคาเช่า และอัตราการใช้ในอนาคตขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพการตลาดในอนาคต ซึ่งการประมาณการดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติที่เกี่ยวข้องข้าพเจ้าจึงพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง • ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน การพิจารณาการด้อยค่า และวิธีประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงประเมินความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ คุณสมบัติ และประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญภายนอก • ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า และ • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีความผิดที่ควรรายงาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(เอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4195

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

11 พฤศจิกายน 2567

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
สินทรัพย์	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
(พันบาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,230,288	1,071,932	189,389	70,368
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ		9,045	8,977	-	-
ลูกหนี้การค้า	4, 6	745,064	691,371	200,378	190,948
ลูกหนี้อื่น	4	159,594	577,580	23,058	31,309
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	9,562,519	10,114,202
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	60,952	75,201	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	7	34,974,234	33,813,109	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย		6,200	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		590,268	575,993	30,340	791
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		37,775,645	36,814,163	10,005,684	10,407,618
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	42,822,352	42,822,352
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	8, 20	11,177,576	10,900,400	6,892,987	6,725,504
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8, 20	2,093,039	2,232,815	-	261,885
เงินลงทุนอื่น	27	168,434	182,845	88	88
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	4	858,648	920,101	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	81,915	81,915	10,105,000	8,590,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	40,743,371	40,029,294	3,643,071	4,473,622
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	2,499,318	3,740,958	54,209	86,466
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		93,120	99,160	34,701	32,183
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับการตัดบัญชี	24	603,339	590,811	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	27	3,677	47,637	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	493,125	230,490	66,471	66,991
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		58,815,562	59,056,426	63,618,879	63,059,091
รวมสินทรัพย์		96,591,207	95,870,589	73,624,563	73,466,709

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
		2567	2566	2567	2566
(พันบาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13, 27	3,225,000	3,891,890	2,200,000	3,130,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 13, 27	-	-	38,494	53,557
เจ้าหนี้การค้า	4	3,540,703	3,699,073	30,510	34,889
เจ้าหนี้อื่น	4	1,544,498	1,162,194	540,866	424,388
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	13, 27	2,181,095	2,977,149	200,000	400,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13, 14, 27	6,299,054	6,168,538	4,799,212	6,168,538
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4, 13, 27	373,974	344,626	37,256	29,191
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	4, 15	53,406	52,779	8,180	8,180
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		150,234	167,038	71,767	34,566
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4	511,106	553,070	19,494	19,582
รวมหนี้สินหมุนเวียน		17,879,070	19,016,357	7,945,779	10,302,891
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13, 27	8,744,339	6,940,075	-	200,000
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 13, 27	614,409	599,570	-	-
หุ้นกู้	13, 14, 27	26,912,414	26,225,467	26,912,414	24,725,987
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4, 13, 27	3,242,320	3,202,426	106,336	142,064
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	4, 15	925,123	976,949	151,118	159,298
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20, 24	705,751	742,878	74,443	83,110
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	16	318,677	341,156	81,133	81,841
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4, 17, 27	775,412	743,439	95,499	105,280
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		42,238,445	39,771,960	27,420,943	25,497,580
รวมหนี้สิน		60,117,515	58,788,317	35,366,722	35,800,471

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
			(พันบาท)		
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 3,710,844 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		3,710,844	3,710,844	3,710,844	3,710,844
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 2,319,277 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	25	2,319,277	2,319,277	2,319,277	2,319,277
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	18	25,818,624	25,818,624	25,818,624	25,818,624
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	19	1,823,020	1,698,363	371,084	371,084
ยังไม่ได้จัดสรร		10,475,046	10,055,471	9,748,856	9,157,253
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(1,466,930)	(845,818)	-	-
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(2,274,288)	(2,274,288)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		36,694,749	36,771,629	38,257,841	37,666,238
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(221,057)	310,643	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		36,473,692	37,082,272	38,257,841	37,666,238
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		96,591,207	95,870,589	73,624,563	73,466,709

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2567	2566	2567	2566	
	(พันบาท)				
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		9,173,559	11,003,711	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	4, 10	3,130,774	2,799,007	403,308	372,540
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	4	430,155	566,902	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ	4	729,312	714,653	574,859	553,325
รายได้จากการลงทุน	4, 20, 21	70,503	80,998	1,815,225	2,153,139
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4, 9, 20	-	482,291	-	60,826
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	4, 8, 20	179,267	-	51,967	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4, 20	720,398	1,028,776	667,902	539,899
รายได้อื่น	4	132,444	133,137	3,436	4,819
รวมรายได้		14,566,412	16,809,475	3,516,697	3,684,548
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7	6,794,782	7,903,937	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	4	1,363,577	1,249,277	138,624	129,584
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม		227,923	318,187	-	-
ต้นทุนค่าจัดการ	4	498,338	515,206	519,114	502,136
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		989,709	1,072,471	5,188	4,909
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4	1,980,388	2,575,569	127,234	172,849
รวมค่าใช้จ่าย		11,854,717	13,634,647	790,160	809,478
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		2,711,695	3,174,828	2,726,537	2,875,070
ต้นทุนทางการเงิน	4, 20	(1,233,228)	(1,163,341)	(1,115,515)	(999,918)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	8, 20	362,201	286,200	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,840,668	2,297,687	1,611,022	1,875,152
กำไรจ่ายภาษีเงินได้	24	(373,655)	(437,113)	(99,512)	(58,948)
กำไรสำหรับปี		1,467,013	1,860,574	1,511,510	1,816,204
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		1,438,028	1,851,557	1,511,510	1,816,204
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		28,985	9,017	-	-
กำไรสำหรับปี		1,467,013	1,860,574	1,511,510	1,816,204
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)					
กำไรต่อหุ้น	25	0.62	0.80	0.65	0.78

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
กำไรสำหรับปี	1,467,013	1,860,574	1,511,510	1,816,204
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด	24	(1,794)	5,181	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	24	(588,033)	(230,583)	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(589,827)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	24	(15,707)	(14,297)	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	16, 24	33,449	(1,308)	7,803
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	8, 20	420	-	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		18,162	(15,605)	7,803
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	24	(571,665)	(241,007)	7,803
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		895,348	1,619,567	1,519,313
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		909,296	1,640,157	1,519,313
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(13,948)	(20,590)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		895,348	1,619,567	1,519,313

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบการเงินรวม														
กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
					ส่วนเกินทุน (ส่วนขาด)			ผลขาดทุนจาก ตราสารทุนที่						
					การแปลงค่า หน่วยงาน	จากการเปลี่ยนแปลง ส่วนได้เสียในความเป็น	สำรอง การป้องกันความเสี่ยง	วัดมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนต่างจาก การรวมธุรกิจภายใต้	รวมส่วน ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ต่างประเทศ	เจ้าของในบริษัทย่อย	(พันบาท)	เบ็ดเสร็จอื่น						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566														
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565														
	2,319,277	25,818,624	1,617,070	9,283,491	340,163	(500,713)	(1,983)	(473,406)	(635,939)	(2,274,288)	36,128,235	359,039	36,487,274	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น														
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น														
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	26	-	-	-	(997,288)	-	-	-	-	-	(997,288)	-	(997,288)	
เงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,904)	(18,904)	
รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		-	-	-	(997,288)	-	-	-	-	-	(997,288)	(18,904)	(1,016,192)	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย														
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม														
ซึ่งอำนาจควบคุมเปลี่ยนแปลง		-	-	-	-	-	525	-	-	525	-	525	(8,902)	(8,377)
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	525	-	-	525	-	525	(8,902)	(8,377)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น														
	-	-	-	(997,288)	-	525	-	-	525	-	(996,763)	(27,806)	(1,024,569)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี														
กำไร	-	-	-	1,851,557	-	-	-	-	-	-	1,851,557	9,017	1,860,574	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	(996)	(201,288)	-	5,181	(14,297)	(210,404)	-	(211,400)	(29,607)	(241,007)	
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	1,850,561	(201,288)	-	5,181	(14,297)	(210,404)	-	1,640,157	(20,590)	1,619,567	
โอนไปสำรองตามกฎหมาย														
19	-	-	81,293	(81,293)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566														
	2,319,277	25,818,624	1,698,363	10,055,471	138,875	(500,188)	3,198	(487,703)	(845,818)	(2,274,288)	36,771,629	310,643	37,082,272	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

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

งบการเงินรวม														
กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนขาด				ผลขาดทุนจาก ตราสารทุนที่ วัดมูลค่าสุทธิรวม		ส่วนต่างจาก		รวมส่วน ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					การแปลงค่า หน่วยงาน ต่างประเทศ	จากการเปลี่ยนแปลง ส่วนได้เสียในความเป็น เจ้าของในบริษัทย่อย	สำรอง การป้องกันความเสี่ยง กระแสเงินสด (พันบาท)	ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	การรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมคิดวกัน	ส่วนต่างจาก ของบริษัที่ใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567														
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566														
	2,319,277	25,818,624	1,698,363	10,055,471	138,875	(500,188)	3,198	(487,703)	(845,818)	(2,274,288)	36,771,629	310,643	37,082,272	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น														
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น														
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	26	-	-	-	(927,710)	-	-	-	-	-	(927,710)	-	(927,710)	
เงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,984)	(19,984)	
รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		-	-	-	(927,710)	-	-	-	-	-	(927,710)	(19,984)	(947,694)	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย														
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม														
ซึ่งอำนาจควบคุมเปลี่ยนแปลง		-	-	-	-	(35,721)	(22,745)	-	(58,466)	-	(58,466)	(497,768)	(556,234)	
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย		-	-	-	-	(35,721)	(22,745)	-	(58,466)	-	(58,466)	(497,768)	(556,234)	
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	-	(927,710)	(35,721)	(22,745)	-	(58,466)	-	(986,176)	(517,752)	(1,503,928)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี														
กำไร		-	-	-	1,438,028	-	-	-	-	-	1,438,028	28,985	1,467,013	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	33,914	(545,145)	-	(1,794)	(15,707)	(562,646)	(528,732)	(42,933)	(571,665)	
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	1,471,942	(545,145)	-	(1,794)	(15,707)	(562,646)	909,296	(13,948)	895,348	
โอนไปสำรองตามกฎหมาย														
19	-	-	124,657	(124,657)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567														
	2,319,277	25,818,624	1,823,020	10,475,046	(441,991)	(522,933)	1,404	(503,410)	(1,466,930)	(2,274,288)	36,694,749	(221,057)	36,473,692	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			กำไรสะสม		
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรอง ตามกฎหมาย (พันบาท)	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	2,319,277	25,818,624	371,084	8,338,337	36,847,322
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น					
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	26	-	-	(997,288)	(997,288)
รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	-	-	-	(997,288)	(997,288)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร	-	-	-	1,816,204	1,816,204
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	1,816,204	1,816,204
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	2,319,277	25,818,624	371,084	9,157,253	37,666,238

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
			สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
			ตามกฎหมาย (พันบาท)		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	2,319,277	25,818,624	371,084	9,157,253	37,666,238
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น					
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	26	-	-	(927,710)	(927,710)
รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	-	-	-	(927,710)	(927,710)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร	-	-	-	1,511,510	1,511,510
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	7,803	7,803
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	1,519,313	1,519,313
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	2,319,277	25,818,624	371,084	9,748,856	38,257,841

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	1,467,013	1,860,574	1,511,510	1,816,204
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	373,655	437,113	99,512	58,948
ต้นทุนทางการเงิน	1,233,228	1,163,341	1,115,515	999,918
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,232,762	1,249,395	138,912	145,712
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	13,558	(3,176)	-	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	20,627	587,173	1,800	268
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	1,996	10,983	-	9,868
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	59,319	61,989	12,453	13,672
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(720,398)	(1,028,776)	(667,902)	(539,899)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(50,256)	(64,178)	(8,180)	(8,180)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ซึ่งไม่เกิดขึ้นจริง	(139,262)	48,236	2,206	6,034
(กลับรายการ) ประมาณการหนี้สินคดีความ	14,759	(6,058)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจาก				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(362,201)	(286,200)	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	43,960	15,909	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(4,563)	(32,740)	(97)	165
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	250	8,775	-	7,194
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(482,291)	-	(60,826)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(179,267)	-	(51,967)	-
ดอกเบี้ยรับ	(70,503)	(80,998)	(630,499)	(497,043)
เงินปันผลรับ	-	-	(1,184,727)	(1,656,096)
	2,934,677	3,459,071	338,536	295,939
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	(70,170)	(177,391)	(10,950)	23,671
ลูกหนี้อื่น	417,363	211,041	7,971	(11,859)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	124,376	110,036	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	427,640	318,895	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(6,200)	85,228	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(16,200)	(243,825)	(631)	244
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(210,588)	674	(1)	3,555
เจ้าหนี้การค้า	(344,391)	(476,589)	1,905	-
เจ้าหนี้อื่น	380,503	82,581	130,033	81,860
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(41,964)	40,363	(88)	(7,137)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,193	51,037	(9,781)	3,087
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(31,354)	(18,612)	(3,407)	(486)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายคดีความ	(942)	(2,558)	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	(480)	11,778	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	3,572,463	3,451,729	453,587	388,874
จ่ายภาษีเงินได้	(513,641)	(724,842)	(72,928)	(33,876)
รับคืนภาษีเงินได้	12,941	30,038	521	27,585
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	3,071,763	2,756,925	381,180	382,583

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
รับดอกเบี้ย	16,686	25,281	608,672	486,514
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(68)	(27)	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	313,852	-	313,852	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(713,631)	(302,060)	(167,483)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	-	(156,685)
เงินสดรับจากการลดทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	1,194,880
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	459,585	-	459,120
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อลงทุนเพิ่มในเงินลงทุนอื่น	(1,295)	(1,190)	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(972,614)	(5,007,741)
รับเงินปันผล	804,268	760,755	1,184,726	1,656,096
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,753,917)	(1,315,020)	(36,055)	(54,993)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,548,587	2,293,531	1,420,918	897,178
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(785,518)	1,920,855	2,352,016	(525,631)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย				
ที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	(528,421)	(8,377)	-	-
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,978,088)	(1,597,817)	(1,541,965)	(1,008,966)
เงินสดรับ (จ่ายชำระคืน) จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(665,865)	1,481,890	(930,000)	(165,000)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินสุทธิตามสัญญาสำหรับกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(15,067)	(361,616)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16,627,151	11,395,598	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(15,562,855)	(12,411,008)	(400,000)	(200,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(300,323)	(459,844)	(29,433)	(28,795)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	8,400,000	9,930,000	8,400,000	9,930,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(7,170,000)	(12,000,000)	(7,170,000)	(7,000,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(947,694)	(1,016,192)	(927,710)	(997,288)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,126,095)	(4,685,750)	(2,614,175)	168,335
ผลกระทบของผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสด	(1,794)	5,181	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	158,356	(2,789)	119,021	25,287
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,071,932	1,074,721	70,368	45,081
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด	1,230,288	1,071,932	189,389	70,368
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	755,595	569,574	30,510	34,889
สินทรัพย์ภายใต้หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	224,571	223,547	1,771	(2,070)
เจ้าหนี้จากการซื้อหุ้นสามัญ	27,812	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6	ลูกหนี้การค้า
7	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
8	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
9	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
10	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
11	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
12	สัญญาเช่า
13	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
14	หุ้นกู้
15	รายได้สิทธิการเช่ารอดัดบัญชี
16	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
17	ประมาณการหนี้สิน
18	ทุนเรือนหุ้น
19	สำรอง
20	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
21	รายได้จากการลงทุน
22	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
23	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
24	ภาษีเงินได้
25	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
26	เงินปันผล
27	เครื่องมือทางการเงิน
28	การบริหารจัดการทุน
29	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
30	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2545 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดระหว่างปีได้แก่ Frasers Property Limited และ TCC Assets Limited ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์และหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน แห่งสหราชอาณาจักร ตามลำดับ

บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม โดยรายละเอียดของบริษัทร่วมและการร่วมค้า และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 8 และ 9

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกิน/ส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของผู้เจ้าของ

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้เจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีสิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการค่อยค่าเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นประกอบด้วยปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งสามารถทำให้เกิดผลผลิตได้ โดยวันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายโดยจะถือว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นการซื้อสินทรัพย์แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจ หากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมานั้นกระจุกตัวที่สินทรัพย์ใดสินทรัพย์หนึ่งหรือกระจุกตัวที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมา กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบัน ซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงานมูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่างๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกี่ยวข้อง มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกรับรู้เสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้นรายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นปีของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 9

(ค) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น ยกเว้นผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าของรายการดังต่อไปนี้จะรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เว้นแต่การค้ำยค่าผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เคยรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่ไปเข้ากำไรหรือขาดทุน) และ
- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด เฉพาะส่วนที่มีประสิทธิผล

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุน โดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ง) เครื่องมือทางการเงิน

(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3 (ก)) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ง.3) อนุพันธ์

อนุพันธ์รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลกำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่อนุพันธ์นั้นมีไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด กรณีดังกล่าวการรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจะขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง (ดูหมายเหตุข้อ 3 (ง.4))

(ง.4) การป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณาความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงและทำให้ความไม่แน่นอนในกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงหมดไป กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารป้องกันความเสี่ยงในเรื่องของความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวการกำหนดการป้องกันความเสี่ยงจะได้รับการปรับปรุงเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องต่อไปนี้

- การกำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงทางเลือกสำหรับความเสี่ยงที่ป้องกัน
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง รวมถึงคำอธิบายเกี่ยวกับการกำหนดส่วนของกระแสเงินสดหรือมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน หรือ
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการภายในสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเกิดขึ้นกับความเสี่ยงที่มีการป้องกัน รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง หรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง การปรับปรุงเหล่านี้ในเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงหรือเป็นการกำหนดความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงใหม่

หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นนอกเหนือจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เริ่มแรกกลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวส่งผลให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยงหรือไม่ หากการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการตามที่การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกำหนดตามที่กล่าวไว้ในย่อหน้าข้างต้น

เมื่ออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเคยถูกพิจารณา มีการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยมีวัตถุประสงค์ในการพิจารณาว่ากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงคาดว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ กลุ่มบริษัทถือว่าเสมือนว่าสำรองการป้องกันความเสี่ยงที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่นซึ่งใช้ในการพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ารับรู้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดในส่วนของผู้ขาย

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลังเช่นสินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงถูกขาย หมดอายุ ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะยังคงอยู่ในส่วนของผู้ขายจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงสำหรับอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นสำรองจากการแปลงค่างบการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศ

(ง.5) การค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้สัญญาเช่าและวงเงินให้สินเชื่อที่อนุมติซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการค้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักโดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อเป็นสินทรัพย์ทางการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 180 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไต่เบี่ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

(ง.6) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

(ง.7) ดอกเบี่ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ฉ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีตมาปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้เหล่านั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ข) ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุนแสดงด้วยมูลค่าแรกเริ่มตามสัญญาเช่า หักด้วยดอกเบี้ยรับรอการรับรู้ และค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(ข) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขาย อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางของโครงการที่เกี่ยวข้อง

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมถึงที่ดินที่กลุ่มบริษัท ถือครองไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ณ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้ที่ดิน	10 - 64 ปี ตามสิทธิของสัญญาเช่า
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	16 - 30 ปี
โรงงาน คลังสินค้าและส่วนปรับปรุงอาคาร	3 - 30 ปี
สินทรัพย์ส่วนกลาง	5 - 30 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	5 - 60 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	5 - 10 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 28 ปี

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนกู้ยืม ต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากัน ต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจําในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้ที่ดิน	64 ปี ตามสิทธิของสัญญาเช่า
สนามกอล์ฟ	10 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	4 - 60 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 20 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้	2 - 30 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	4 - 10 ปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เครื่องใช้ในการดำเนินงานกิจการโรงแรม ได้แก่ ลิฟต์ เครื่องเคลือบ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในการดำเนินงานกิจการ โรงแรม ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า การซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

(ก) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม โดยค่าความนิยมของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า รายงานภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

2 - 10 ปี

(ก) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ง)

(ฐ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับ โดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ยกเว้นขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการ ขาดทุนจากการด้อยค่า จะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(๓) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(๓) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกลุ่มบริษัท

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ บริษัทรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้อินอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ณ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สิน ส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ด) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ค) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่ได้รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เมื่ออำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียวด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับสุทธิจากส่วนลด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในรายการเจ้าหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ หากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้จากธุรกิจการให้บริการอาคารพักอาศัย

รายได้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกเป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ซึ่งแสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้า

รายได้สิทธิการเช่ารถการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น บันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักในห้อง มีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล และดอกเบี้ยรับ บันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง (ดูหมายเหตุข้อ 3 (ง.7))

(ก) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่จะเกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ขาย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

(ท) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ข) กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(น) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(บ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทใหญ่ บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8 และ 9 บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัท ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 43.53 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 38.30 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท สยามโฮลดิ้ง จำกัด	สิงคโปร์	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท สาธารณทรัพย์สิน จำกัด)
บริษัท จัสโก (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Fraser's Property Development Services (VN) Co., Ltd,	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Me Linh Point Limited	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ช้างอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เร็ด ล็อบสเตอร์ รีเทล เอเชีย จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โฮรเก้า เมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โฮม แอนด์ ออฟฟิศ คิลิเวอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ เทรนนิง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ รีไซเคิล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟมาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทศภาค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท เมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลลีเอชัน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท นำยุค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท บิ๊กซี แฟรี่ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ป้อมกอก จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ยูวีบีจีพี คลีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สารพัดไทย จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อมรินทร์ บู้ค เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อาร์เจนโต้ เทค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ฮาวิ ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
FCL Asset Management Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
Chuong Duong Beverages Joint Stock Company	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอฟแอนด์เอ็น แครี่ส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ กับกลุ่มบริษัทย่อย
บริษัท สปอร์ต แอนด์ รีครีเอชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ กับกลุ่มบริษัทย่อย
บริษัท แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ กับกลุ่มบริษัทย่อย
บริษัท เกษมทรัพย์สิริ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เนชั่นแนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส โฮสพิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์เปอร์เรท เชอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เลควิว กอล์ฟ แอนด์ ยอร์ช คลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เลิศฐการ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอเชีย พลัส กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แปซิฟิก เลเชอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โดจิสติก จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ฐานนิรันดร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ทปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ทปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บางกอก คลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมคลัง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ฟู๊ด ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท มัส บี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อมรินทร์ คอร์เปอเรชั่นส์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท อมรินทร์ พรินต์ติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน))	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์แคปปิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser Hospitality Loyalty Service Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser Hospitality Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser Hospitality China Square Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser Hospitality International Pte Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser Property Quayside Pte Ltd	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เดอะ สตาร์ รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เบอร์ลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท เบอร์ลี่ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท เบียร์โค เทรนนิง จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท คิว เอส อาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท ซี.เอ.ไอ. (วิสาหกิจเพื่อสังคม) จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท บางกอกอาร์ตเบียนนาเล่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท บิสโตร เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท หาญ เอ็นจิเนียริง โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่ง การและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของ กลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหาร หรือไม่)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
บริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	7	7	7	7
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	482	-	61
ค่าใช้จ่ายอื่น	2	2	2	2
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	519	507
เงินปันผลรับ	-	-	1,059	1,538
ดอกเบี้ยรับ	-	-	628	495
ต้นทุนค่าจัดการ	-	-	21	19
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	1	1
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	5	9
บริษัทร่วม				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	128	120	9	8
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน *	491	710	439	478
รายได้ค่าบริหารจัดการ	551	540	8	2
รายได้ค่าขนานหน้า	57	69	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	126	118
ดอกเบี้ยรับ	29	30	-	-
รายได้อื่น	2	-	-	-
การร่วมค้า				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	12	49	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ	76	74	28	33
รายได้อื่น	7	8	2	2
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	34	74	19	33

*คู่สัญญาที่ทำกับ FTREIT

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
การร่วมค้า (ต่อ)				
ต้นทุนค่าการจัดการ	10	9	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	2	4	1	2
ค่าใช้จ่ายอื่น	6	6	3	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	222	171	52	52
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	1	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	40	25	12	5
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	179	-	52	-
รายได้อื่น	23	6	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	111	69	26	21
ต้นทุนค่าการจัดการ	144	92	9	5
ดอกเบี้ยจ่าย	17	15	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	66	96	25	23
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	122	129	68	53
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	15	16	7	6
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	137	145	75	59

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท	2	2	2	2
บริษัทย่อย	-	-	147	142
บริษัทร่วม	159	157	6	4
การร่วมค้า	38	16	12	12
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15	13	1	1
รวม	214	188	168	161
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1)	-	(1)	-
สุทธิ	213	188	167	161

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จากลูกหนี้การค้าสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	1	-	1	-

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้อื่นตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ที่ยังไม่เรียกชำระ				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	32	25	13	10

ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	66	8
บริษัทร่วม	4	-	-	-
การร่วมค้า	16	9	2	2
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	41	20	3	3
รวม	61	29	71	13

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566
			(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุน				
บริษัทร่วม				
ส่วนที่หมุนเวียน	33	49	-	-
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	563	597	-	-
รวม	596	646	-	-
เงินให้กู้ยืม				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	9,497	10,070
- การร่วมค้า	5	5	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
- บริษัทย่อย	-	-	10,105	8,590
- บริษัทร่วม	82	82	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	-	-	66	44
- บริษัทร่วม	12	8	-	-
	99	95	19,668	18,704
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(17)	(13)	-	-
สุทธิ	82	82	19,668	18,704
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
	-	-	9,563	10,114
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ				
	82	82	10,105	8,590
รวม	82	82	19,668	18,704

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จากเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	4	4	-	-
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท	1	1	2	1
การร่วมค้า	11	25	6	12
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	27	13	9	3
รวม	39	39	17	16
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	2	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	23	8	-	-
รวม	23	8	2	1
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	1	2
บริษัทร่วม	-	2	-	1
การร่วมค้า	3	3	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	117	85	23	34
รวม	120	90	24	37
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
บริษัทร่วม	28	47	3	3

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินกู้ยืม				
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	38	54
เงินกู้ยืมระยะยาว				
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	273	273	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บริษัทย่อย	-	-	-	-
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	341	327	-	-
รวม	614	600	38	54
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	38	54
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย	614	600	-	-
รวม	614	600	38	54
รายได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
บริษัทร่วม				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	52	52	8	8
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี	911	962	151	159
รวม	963	1,014	159	167

สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายได้สิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 15)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี				
การร่วมค้า	26	33	18	17
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	30	15	11	4
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี				
การร่วมค้า	-	40	-	26
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	20	27	9	11
รวม	76	115	38	58
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
การร่วมค้า	10	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	22	15	-	-
รวม	32	15	-	-
ภาระผูกพันอื่น				
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้นหรือมีมูลค่าต่ำ	35	38	9	9

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เงินกู้ยืมมีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเมื่อทางถามเงินกู้ยืมระยะยาวถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาว เนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากการค้าประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่มีต่อสถาบันการเงินที่เบิกใช้แล้วจำนวนเงิน 3,403.06 ล้านบาท และ 1,986.70 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 1,980.66 ล้านบาท และ 200.43 ล้านบาท ตามลำดับ) และที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 3,331.53 ล้านบาท และ 1,831.53 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 2,574.57 ล้านบาท และ 1,074.57 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยทั่วไป การค้าประกันนี้มีผลผูกพันต่อบริษัทนานเท่าที่ภาระหนี้สินยังไม่ได้ชำระ

สัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกัน

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.88 ถึงร้อยละ 3.05 ต่อปี (2566: ร้อยละ 2.60 ถึงร้อยละ 2.84 ต่อปี)

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวประเภทไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.92 ถึงร้อยละ 3.09 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.63 ถึงร้อยละ 2.88 ต่อปี)

สัญญาเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาบริการสมาชิกเพื่อใช้พื้นที่สำนักงาน และบริการที่เกี่ยวข้องกับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565 ถึงเดือนธันวาคม 2568 ทั้งนี้สามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ต่ออายุสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันสัญญามีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 25 สิงหาคม 2568 โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา ทั้งนี้สามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

สัญญาบริหารจัดการ

(ก) บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่ง บริษัทร่วม การร่วมค้า รวมถึงบริษัทย่อยของการร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งสำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

- (ข) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าของบริษัทย่อย 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 บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าของบริษัทย่อย รวมถึงอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้า โดยบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สินกับกลุ่มบริษัท และการร่วมค้า เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท โดยมีระยะเวลาให้บริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์

ในเดือนธันวาคม 2560 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FIRM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม 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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

นอกจากนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาการบริหารจัดการกับ FTREIT สำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ FTREIT (รายละเอียด FTREIT แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 8)

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทนอร์ท साคร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์ “GVREIT” ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน ประมาณ 15 - 33 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และประมาณ 19 - 45 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สแควร์ โดยคิดในอัตราราคาที่แตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยชำระเป็นรายเดือน
- (2) ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สินสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ในปีที่ 1 - 3 คิดในอัตราร้อยละ 3.50 - 4.75 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และสำหรับโครงการสาทรสแควร์ในปีที่ 1 - 3 คิดในอัตราร้อยละ 1.55 - 3.45 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 4.65 ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมผันแปรคิดในอัตราร้อยละต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าอาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พาณิชยกรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจอดรถ) และพื้นที่ห้องเก็บของโดยชำระเป็นรายไตรมาส

สัญญาที่ทำกับ FTREIT

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

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 874.00 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 491.18 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 1,173.26 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 535.57 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 บริษัทขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 376.64 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 174.14 ล้านบาท

การประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งตกลงที่จะรับประกันรายได้กับ FTREIT โดยบริษัทและบริษัทย่อย ตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่ FTREIT เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่ FTREIT ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

การรับประกัน

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกจดหมายการรับประกัน (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเกี่ยวกับภาระหนี้ของบริษัทย่อยของ PT SLP Surya TICON Internusa โดยจะรับประกันในอัตราร้อยละ 75 ต่อมาในเดือนกันยายน 2567 เปลี่ยนเป็นอัตราร้อยละ 100 ซึ่งเป็นสัดส่วนใหม่ที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว การรับประกันนี้มีผลจนถึงวันที่ 30 มกราคม 2569

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	3	3	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	833	661	132	-
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	333	340	57	70
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	61	68	-	-
รวม	<u>1,230</u>	<u>1,072</u>	<u>189</u>	<u>70</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

6 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	142	169	167	160
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	71	19	-	1
	213	188	167	161
กิจการอื่นๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	84	101	4	-
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	20	24	3	2
3 - 6 เดือน	45	6	-	-
มากกว่า 12 เดือน	21	22	10	10
	170	153	17	12
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	398	370	28	28
รวม	781	711	212	201
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(36)	(20)	(12)	(10)
สุทธิ	745	691	200	191

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเช่าและบริการของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาดังแต่ 30 วันถึง 60 วัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565	20	22	10	11
เพิ่มขึ้น	16	1	2	-
กลับรายการ	-	(3)	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน	36	20	12	10

ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 27

7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	18,258	17,422	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	6,527	6,399	-	-
ค่าก่อสร้าง	3,979	3,641	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,565	1,371	-	-
รวม	30,329	28,833	-	-
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จแล้ว	4,694	5,015	-	-
รวมอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	35,023	33,848	-	-
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(49)	(35)	-	-
สุทธิ	34,974	33,813	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง				
ของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย				
ในระหว่างปี	491	470	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม	3,150 -	1,520 -		
(ร้อยละต่อปี)	4.950	4.800	-	-
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย				
ที่ดินที่กได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
อสังหาริมทรัพย์				
- ต้นทุนขาย	6,781	7,907	-	-
- กลับรายการการปรับลดมูลค่า	14	(3)	-	-
สุทธิ	6,795	7,904	-	-

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น อาคารพาณิชย์ และห้องชุดซึ่งเป็นโครงการบ้านที่ดำเนินการและเริ่มขายแล้วรวม 75 โครงการ และส่วนหนึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

การพิจารณาค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ ทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยพิจารณาจากประสบการณ์ที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทในการประมาณการราคาที่สามารถขายได้และต้นทุนการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและขึ้นอยู่กับหลายตัวแปรรวมถึงเงื่อนไขสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมาและประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลต่อการพิจารณาต่อมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอนาคต

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

บริษัทย่อยของบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่มีในภายหลังไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 13)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ที่ดินพัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทจำนวน 2,305.34 ล้านบาท (2566: 768.52 ล้านบาท) คาดว่าจะมีแผนพัฒนาในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

8 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		2567	2566	2567	2566
หมายเหตุ		(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565		10,900	11,352	6,726	6,726
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย					
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม		368	302	-	-
เพิ่มเงินลงทุน		714	7	167	-
รายได้เงินปันผล		(804)	(761)	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน		11,178	10,900	6,893	6,726
การร่วมค้า					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565		2,233	3,332	262	262
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(6)	(16)	-	-
เพิ่มเงินลงทุน		-	295	-	-
จำหน่ายเงินลงทุน		9 (134)	(1,378)	(262)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน		2,093	2,233	-	262

บริษัทร่วม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 65.42 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 615.96 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26.62 เป็นร้อยละ 26.83

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวเนเจอร์ จำนวน 17.28 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 97.67 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 23.63 เป็นร้อยละ 25.75

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แวนเจอร์ จำนวน 0.91 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6.87 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 23.52 เป็นร้อยละ 23.63

การร่วมค้า

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2566 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท จัสโก (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทให้แก่บริษัท จัสโก โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 316.00 ล้านบาท กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 เป็นจำนวนเงิน 179.27 ล้านบาท และ 51.97 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด (“FP Tech”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ให้แก่บริษัท เฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งส่งผลให้บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของ FP Tech สิ้นสภาพจากการเป็นการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทนับตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

ในเดือนธันวาคม 2565 และ เมษายน 2566 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มจำนวน 578.80 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้ชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00 เป็นจำนวน 295.19 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

		งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				มูลค่ายุติธรรมสำหรับ			
		สัดส่วน		มูลค่าตาม		ราคาทุน		การค้ำค่า		ราคาทุน-สุทธิ		หลักทรัพย์จดทะเบียนฯ	
ลักษณะธุรกิจ		ความเป็นเจ้าของ		วิธีส่วนได้เสีย									
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
บริษัทร่วม													
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์													
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ													
อุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ *	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	26.83	26.62	5,158	4,882	1,982	1,815	-	-	1,982	1,815	9,689	8,399
บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	50.00	4,876	4,890	4,911	4,911	-	-	4,911	4,911	-	-
บริษัท นอร์ท साธว โฮเต็ล จำกัด **	ธุรกิจโรงแรม	20.00	20.00	65	76	-	-	-	-	-	-	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า													
อสังหาริมทรัพย์โกเลเดนเวนเจอร์ **	อสังหาริมทรัพย์และ												
	อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	25.75	23.63	1,079	1,052	-	-	-	-	-	-	1,385	1,155
				11,178	10,900	6,893	6,726	-	-	6,893	6,726		
การร่วมค้า													
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้													
เพาเวอร์ 6 จำกัด ***	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	51.00	51.00	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้													
เพาเวอร์ 11 จำกัด ***	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	51.00	51.00	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด													
จำกัด ***	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	59.99	59.99	554	553	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

		งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				มูลค่ายุติธรรมสำหรับ			
ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		หลักทรัพย์จดทะเบียนฯ			
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566		
		(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
การร่วมค้า (ต่อ)													
บริษัท จัสโก (ประเทศไทย) จำกัด	Co-office/ working space	-	51.00	-	135	-	262	-	-	-	262	-	-
บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ***	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	327	341	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริการระบบปฏิบัติการ												
****	อัตโนมัติ	51.00	51.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์												
	เพื่อให้เช่าและเพื่อขาย	49.00	49.00	1,024	1,015	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	65.00	65.00	181	182	-	-	-	-	-	-	-	-
				2,093	2,233	-	262	-	-	-	262		
รวม				13,271	13,133	6,893	6,988	-	-	6,893	6,988		

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ความเป็นเจ้าของ		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					

การร่วมค้าทางอ้อม

ถือหุ้นผ่านทางบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด

บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด	ธุรกิจร้านค้าปลีก	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ภักดี โฮลพิทาลิตี้ จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

** ถือหุ้นผ่านทาง บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

**** ถือหุ้นผ่านทางบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

	บริษัทร่วม						การร่วมค้า	
	FTREIT		บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		GVREIT		กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์ภัคดี จำกัด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)							
รายได้	3,968	3,779	-	-	1,146	1,161	1,350	1,262
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	2,568	2,497	(19)	(11)	458	566	57	192
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	1,463	1,517	(19)	(11)	458	566	57	192
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	393	404	(10)	(6)	118	134	28	94
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและอื่นๆ	(90)	(169)	(4)	-	(28)	(48)	(19)	(18)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	303	235	(14)	(6)	90	86	9	76

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	บริษัทร่วม						การร่วมค้า	
	FTREIT		บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด		GVREIT		กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์ักดี จำกัด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)							
สินทรัพย์หมุนเวียน	548	554	730	27	1,357	1,380	169	175
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	50,649	49,846	11,801	11,729	10,534	10,731	5,765	6,087
หนี้สินหมุนเวียน	(4,811)	(5,693)	(997)	(445)	(152)	(142)	(217)	(194)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(10,553)	(10,939)	(1,771)	(1,531)	(2,984)	(3,034)	(4,020)	(4,427)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	35,833	33,768	9,763	9,780	8,755	8,935	1,697	1,641
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	9,614	8,989	4,882	4,890	2,254	2,111	832	804
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่ม บริษัทและอื่นๆ	(4,456)	(4,107)	(6)	-	(1,175)	(1,059)	192	211
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม / การร่วมค้า	5,158	4,882	4,876	4,890	1,079	1,052	1,024	1,015

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วม ที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้า ที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	65	76	1,069	1,318
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทใน				
- ขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	(10)	(13)	(15)	(91)
- ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(10)	(13)	(15)	(91)

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565	42,822	44,259
เพิ่มทุน	-	156
ลดทุน	-	(1,195)
จำหน่าย	-	(398)
ณ วันที่ 30 กันยายน	42,822	42,822

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

รายการเพิ่มทุน ลดทุนและจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	-	(1,502)
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.	-	65
รวม	-	(1,437)

การเพิ่มทุน

เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เพิ่มทุนในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 91 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เพิ่มทุนใน Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100.00 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 65 ล้านบาท

การลดทุน

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2566 ผู้ถือหุ้นของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 1,194.88 ล้านบาท จากเดิมจำนวน 1,593.17 ล้านบาท เป็นจำนวน 398.29 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เป็นจำนวน 1,194.88 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การจำหน่าย

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท โดยมีมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนรวม 398.29 ล้านบาท ให้แก่บริษัท เฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ราคาซื้อขายรวม 460 ล้านบาท ดังนั้นกลุ่มบริษัทไม่ได้รวมงบการเงินของ บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ในการจัดทำงบการเงินรวม ตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 บริษัทและกลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวนเงิน 60.83 ล้านบาท และ 482.29 ล้านบาท ตามลำดับ

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ

(พันบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		415
เงินลงทุนในการร่วมค้า - บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	8	1,378,509
สินทรัพย์อื่น		226
เงินกู้ยืม		(1,400,000)
หนี้สินอื่น		(2,322)
สินทรัพย์สุทธิ		(23,172)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		460,000
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย		(415)
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		459,585

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัทและกลุ่มบริษัทได้บันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในส่วนของกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)
ราคาขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	460,000	460,000
หัก มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย /		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ขาย	(23,172)	398,293
ค่าใช้จ่ายในการขาย	881	881
รวมกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482,291	60,826

ในเดือนกันยายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพิ่มเติมร้อยละ 25 เป็นจำนวน 252,625 ล้านรูเปียอินโดนีเซีย หรือเทียบเท่า 556.23 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 75 เป็นร้อยละ 100 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงสุทธิเป็นจำนวน 497.77 ล้านบาท ส่วนขาดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 22.74 ล้านบาท และสำรองการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศลดลงเป็นจำนวน 35.72 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa

การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้บริหารของบริษัทได้มีการทดสอบการด้อยค่าของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนพิจารณาจากจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายโดยประมาณในการขายและมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นโดยประมาณการตามแผนการดำเนินธุรกิจ และอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากวิธีต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การประมาณกิตติลดกระแสเงินสดในอนาคตจำเป็นต้องใช้ข้อสมมติฐานและดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและแผนการดำเนินงานธุรกิจ รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่าสมเหตุสมผลในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลหรือมีข้อมูลใหม่ที่ชัดเจนขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน และอัตราคิดลดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตอีกด้วย

จากการทดสอบการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว หากการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผลขาดทุนและการกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนดังกล่าวจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

		งบการเงินเฉพาะกิจการ												
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี		
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
		(ร้อยละ)						(ล้านบาท)						
บริษัทย่อยทางตรง														
บริษัท อีโก อินคัสเทรียล	พัฒนา													
เชอร์วิสเชส จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	13	13	13	13	-	-	13	13	25	4
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	พัฒนา													
อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	11,500	11,500	11,515	11,515	-	-	11,515	11,515	713	805
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริหารจัดการ													
อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	กองทรัสต์	ไทย	69.99	69.99	10	10	7	7	-	-	7	7	44	36
บริษัท บางกอก โลจิสติกส์	พัฒนา													
พาร์ค จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	75.00	75.00	300	300	225	225	-	-	225	225	-	-
Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited	บริหารการลงทุน	ฮ่องกง	100.00	100.00	575	575	575	575	-	-	575	575	-	-
Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	10,434	10,434	10,434	10,434	-	-	10,434	10,434	-	-
บริษัท ชิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด	พัฒนา													
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	400	400	400	400	-	-	400	400	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ														
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี		
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
		(ร้อยละ)						(ล้านบาท)						
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)														
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.48	99.48	11,038	11,038	19,651	19,651	-	-	19,651	19,651	277	693
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย) จำกัด	ศูนย์กลางในการบริหารจัดการด้านการเงิน	ไทย	99.99	99.99	2	2	2	2	-	-	2	2	-	-
รวม							42,822	42,822	-	-	42,822	42,822	1,059	1,538
บริษัทย่อยทางอ้อม														
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท														
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้														
อินคัสเทรียล (ประเทศไทย)														
จำกัด														
บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด	บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ	ไทย	100.00	100.00	25	25	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	ไทย	100.00	100.00	38	38	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ													
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน											
		ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี			
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566		
		(ร้อยละ)		(ล้านบาท)									
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)													
บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด พัฒนา	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	397	397	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท													
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้													
ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)													
จำกัด													
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ พัฒนา	ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	0.04	0.04	11,038	11,038	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่าน Frasers Property													
Thailand (International) Pte. Ltd.													
Frasers Property Thailand													
(Vietnam) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	27	27	-	-	-	-	-	-	-
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	23	23	-	-	-	-	-	-	-
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	21	21	-	-	-	-	-	-	-
ALPS Ventura Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ														
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			ความเป็นเจ้าของ											
			2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)				(ล้านบาท)							
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)														
New Motion Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
New Motion Industrial Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	เวียดนาม	100.00	100.00	1,131	1,131	-	-	-	-	-	-	-	-
NM1 Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte.	บริหารการลงทุน	อินโดนีเซีย	100.00	100.00	1,318	1,318	-	-	-	-	-	-	-	-
PT SLP Surya TICON Internusa	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	100.00	75.00	1,657	1,657	-	-	-	-	-	-	-	-
PT Surya Internusa Timur	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	100.00	100.00	398	398	-	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่าน PT SLP Surya TICON Internusa														
PT SLP Internusa Karawang	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	100.00	100.00	1,406	1,406	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ													
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
		ความเป็นเจ้าของ											
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
(ร้อยละ) (ล้านบาท)													
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)													
ถือหุ้นผ่านทาง GOLD													
บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด	อาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	475	475	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	550	550	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	100.00	100.00	2,000	11	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ท สาธร เรียดดี้ จำกัด	อาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	639	639	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100	100	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	บริการจ้างเหมาแรงงาน	ไทย	100.00	100.00	4	4	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	41	41	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริการการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	1,480	1,480	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	745	745	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ														
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			ความเป็นเจ้าของ											
			2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)				(ล้านบาท)							
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)														
บริษัท สาทรทรีพีลีส จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	60.00	60.00	245	245	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	1,780	1,780	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอม เมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารจัดการ กองทรัสต์	ไทย	100.00	100.00	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าและ เพื่อขาย	ไทย	100.00	100.00	500	500	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โกลด์ เวนเจอร์ วัน จำกัด	บริหารการลงทุน	ไทย	100.00	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

		งบการเงินเฉพาะกิจการ											
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
		ความเป็นเจ้าของ											
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)													
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท นารายณ์													
พาวลิเลียน จำกัด ในอัตรา													
ร้อยละ 50													
บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	พัฒนา												
อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท													
โกลเด้นแลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด													
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	100.00	100.00	12	12	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท													
โกลเด้นแลนด์ไบโโล จำกัด													
บริษัท เอ็มเอสจีแอล	พัฒนา												
พรีอเพอร์ตี้จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	11	11	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ													
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	งบการเงินเฉพาะกิจการ										
			ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี		
			2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
			(ร้อยละ)				(ล้านบาท)						
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)													
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท กรุงเทพ													
บ้าน และที่ดิน จำกัด (มหาชน)													
บริษัท ไซดิวอลล์ แอนด์ จำกัด	พัฒนา												
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	41	41	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซท จำกัด	พัฒนา												
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	พัฒนา												
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท รีทิล รีเจียน จำกัด	พัฒนา												
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	21	21	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท สาทร													
พร็อพเพอร์ตี้ มานาจีเมนต์ จำกัด													
บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนา												
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	250	250	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

		งบการเงินรวม			
		งานระหว่าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ อุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ การพาณิชย์	รวม
	หมายเหตุ	ก่อสร้าง	(ล้านบาท)		
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565		1,093	37,504	7,624	46,221
เพิ่มขึ้น		1,281	262	13	1,556
จำหน่าย		(20)	(1,606)	(1)	(1,627)
โอน		(1,244)	1,241	3	-
โอนจากที่ดิน อาคาร					
และอุปกรณ์	11	-	1	-	1
โอนจากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		-	-	1	1
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	(24)	-	-	(24)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ					
แปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ		(9)	(324)	-	(333)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ					
1 ตุลาคม 2566		1,077	37,078	7,640	45,795
เพิ่มขึ้น		2,956	177	38	3,171
จำหน่าย		(6)	(988)	-	(994)
โอน		(2,124)	2,102	22	-
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	4	-	-	4
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ					
แปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ		(62)	(541)	-	(603)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567					
		1,845	37,828	7,700	47,373

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม			
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	รวม
		เพื่อการ	เพื่อการ	
		ลงทุนเพื่อ อุตสาหกรรม	ลงทุนเพื่อ การพัฒนา	
		(ล้านบาท)		
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	183	3,607	1,316	5,106
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	729	242	971
ขาดทุนจากการด้อยค่า	10	-	-	10
จำหน่าย	-	(305)	-	(305)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	-	(16)	-	(16)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ				
1 ตุลาคม 2566	193	4,015	1,558	5,766
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	863	226	1,089
จำหน่าย	(6)	(174)	-	(180)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	-	(45)	-	(45)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	187	4,659	1,784	6,630
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	884	30,299	4,075	35,258
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,764	2,007	4,771
	884	33,063	6,082	40,029
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	1,658	30,379	3,931	35,968
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,790	1,985	4,775
	1,658	33,169	5,916	40,743

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	107	5,794	5,901
เพิ่มขึ้น	42	-	42
จำหน่าย	-	(490)	(490)
โอน	(45)	45	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 1 ตุลาคม 2566	104	5,349	5,453
เพิ่มขึ้น	14	-	14
จำหน่าย	(6)	(900)	(906)
โอน	(18)	18	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	94	4,467	4,561
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	98	911	1,009
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	97	97
จำหน่าย	-	(127)	(127)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 1 ตุลาคม 2566	98	881	979
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	91	91
จำหน่าย	(6)	(146)	(152)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	92	826	918

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6	4,363	4,369
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	105	105
	6	4,468	4,474
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	2	3,548	3,550
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	93	93
	2	3,641	3,643
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2567	2566	2567 2566
	(ล้านบาท)		
ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
ต้นทุนพนักงานที่เกี่ยวข้องที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ			
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27	14	- -
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	86	- -
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	3,131	2,799	403 373
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	188	187	15 33
ค่าเสื่อมราคาค่าที่ดินเป็นส่วนหนึ่งใน:			
- ต้นทุนในการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	891	845	80 72
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	98	123	11 25

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างสินทรัพย์ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งบริษัทย่อยจ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขในที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่แตกต่างกันในแต่ละสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 15)

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 13

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2567		2566	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	30,226		29,792	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,790		2,765	
	<u>33,016</u>	<u>43,062</u>	<u>32,557</u>	<u>42,167</u>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่อการพาณิชย์	2,147		2,336	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,945		1,964	
	<u>4,092</u>	<u>7,218</u>	<u>4,300</u>	<u>7,162</u>
รวม	<u>37,108</u>	<u>50,280</u>	<u>36,857</u>	<u>49,329</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2567		2566
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี
			มูลค่ายุติธรรม
			(ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
เพื่ออุตสาหกรรม	3,314		4,116
สินทรัพย์สิทธิการใช้	93		105
รวม	<u>3,407</u>	<u>5,985</u>	<u>4,221</u>
			<u>6,988</u>

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

ประเภทของสินทรัพย์	เทคนิคการประเมินมูลค่า
ที่ดิน	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด
ที่ดิน อาคาร โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า	วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า และอัตราการเข้าพื้นที่ กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลด
งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีการประมาณการราคาก่อสร้าง
อาคารสำนักงานให้เช่า	วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดีที่สุด หรือ รองลงมา) คุณภาพเกรดิของผู้เช่า และระยะเวลาการเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีที่ดินที่ติดภาระจำยอม ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 668.59 ล้านบาท และ 17.92 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 668.59 ล้านบาท และ 17.92 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

งบการเงินรวม								
หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร	เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	ระบบ	งานระหว่าง	รวม
			และส่วนปรับปรุง	ติดตั้งและอุปกรณ์		สาธารณูปโภค	ก่อสร้าง	
			อาคารเช่า	(ล้านบาท)				
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	2,420	204	2,776	663	81	593	12	6,749
เพิ่มขึ้น	-	-	21	38	21	-	66	146
โอน	-	-	1	20	3	-	(24)	-
โอนจากอสังหาริมทรัพย์								
เพื่อการลงทุน	10	-	18	-	-	-	6	24
โอนไปอสังหาริมทรัพย์								
เพื่อการลงทุน	10	-	-	-	-	-	(1)	(1)
จำหน่าย	-	-	(21)	(9)	(3)	-	-	(33)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ								
แปลงค่าหน่วยงานในต่างประเทศ	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	2,419	204	2,795	712	102	593	59	6,884

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินรวม

หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	2,419	204	2,795	712	102	593	59	6,884
เพิ่มขึ้น	-	-	7	18	13	5	69	112
โอน	-	-	47	20	-	-	(67)	-
โอนไปอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาเพื่อขาย	(1,111)	-	-	-	-	-	-	(1,111)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	10	-	-	-	-	-	(4)	(4)
จำหน่าย	-	-	(9)	(110)	(13)	(8)	(5)	(145)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าหน่วยงานในต่างประเทศ	(4)	-	(1)	(1)	-	-	(5)	(11)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	1,304	204	2,839	639	102	590	47	5,725

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินรวม

	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาและ								
ขาดทุนจากการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	129	204	1,052	529	48	366	-	2,328
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	9	-	144	57	17	31	-	258
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	562	6	-	2	-	570
จำหน่าย	-	-	(3)	(6)	(3)	-	-	(12)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าหน่วยงานในต่างประเทศ	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ								
1 ตุลาคม 2566	138	204	1,754	586	62	399	-	3,143
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	10	-	117	55	15	26	-	223
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
จำหน่าย	-	-	(9)	(107)	(13)	(8)	-	(137)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าหน่วยงานในต่างประเทศ	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	148	204	1,859	534	64	417	-	3,226

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินรวม

	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566								
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	2,046	-	955	126	3	194	59	3,383
สินทรัพย์สิทธิการใช้	235	-	86	-	37	-	-	358
	2,281	-	1,041	126	40	194	59	3,741
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567								
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	930	-	937	105	2	173	47	2,194
สินทรัพย์สิทธิการใช้	226	-	43	-	36	-	-	305
	1,156	-	980	105	38	173	47	2,499

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	117	109	15	-	241
เพิ่มขึ้น	-	5	11	-	16
จำหน่าย	(13)	(3)	(2)	-	(18)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ					
1 ตุลาคม 2566	104	111	24	-	239
เพิ่มขึ้น	-	-	2	11	13
โอน	-	4	-	(4)	-
จำหน่าย	-	(19)	-	-	(19)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	104	96	26	7	233

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคา					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	41	65	9	-	115
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	23	16	3	-	42
จำหน่าย	-	(2)	(2)	-	(4)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ					
วันที่ 1 ตุลาคม 2566	64	79	10	-	153
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	20	18	4	-	42
จำหน่าย	-	(16)	-	-	(16)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	84	81	14	-	179

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	งานระหว่าง ก่อสร้าง
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	-	32	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	40	-	14	-
	40	32	14	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	-	15	-	7
สินทรัพย์สิทธิการใช้	20	-	12	-
	20	15	12	7

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ในเดือนพฤษภาคม 2566 คณะกรรมการบริหารมีมติไม่ต่อสัญญาบริหารโครงการที่จะหมดในเดือนธันวาคม 2566 เพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์จำนวน 571 ล้านบาทในปี 2566

ในปี 2567 ผู้บริหารได้ทบทวนอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ ซึ่งประเมินโดยวิศวกรของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์บางประเภท โดยใช้วิธีเปลี่ยนทันทีตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป ดังนี้

	งบการเงินรวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2567	2566
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	30 ปี	10 ปี

การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ดังกล่าวมีผลให้ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ของกลุ่มบริษัทลดลงจำนวน 8.59 ล้านบาท และ 16.86 ล้านบาท ตามลำดับ

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทและบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีจำนวน 1,180.52 ล้านบาท และ 51.91 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 996.92 ล้านบาท และ 36.11 ล้านบาท ตามลำดับ)

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทได้รวมอาคาร โรงแรมแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่าของบริษัทย่อย โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีการจำนองที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และอาคารตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 13

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

12 สัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า เพื่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าและ/หรือโรงแรม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม			
โครงการแหลมฉบัง	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	30 ปี	ระหว่างวันที่ 13 ธันวาคม 2538 ถึง 1 มกราคม 2562
โครงการบางพลี 2	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์ค แลนด์ จำกัด	24 ปี 4 เดือน ถึง 26 ปี 4 เดือน	10 กรกฎาคม 2556
โครงการบางนา กม.39	บริษัท พรชัยอัครวิวัฒน์ จำกัด	30 ปี	1 พฤษภาคม 2557
โครงการริเวอร์ 2	บุคคลธรรมดา	30 ปี	22 พฤษภาคม 2562
โครงการบางพลี 7	บุคคลธรรมดา บจ. แอล วี เอ็ม เอช กรุ๊ป บจ. แอล วี แมนูแฟกเจอร์	30 ปี	13 ธันวาคม 2562
โครงการ BDIP Industrial Park	Nam Kim Industrial Investment and Construction Joint Stock Company	35 ปี	19 กุมภาพันธ์ 2564
โครงการบางพลี 4	บริษัท เอสพีพี พัฒนา (2020) จำกัด และบุคคลธรรมดา	30 ปี	13 ธันวาคม 2565
โครงการโปรเจกต์ 9	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	30 ปี	19 ตุลาคม 2566
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อการพาณิชย์			
โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	34 ปี	1 มีนาคม 2556

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
เพื่อการพาณิชย์ (ต่อ)			
โครงการสาทร สแควร์ และ โครงการดับบลิว โฮเต็ล แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	33 ปี 9 เดือน	1 กุมภาพันธ์ 2550
โครงการสีลมเอง	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	33 ปี	1 ธันวาคม 2560

ในปี 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 225.61 ล้านบาท และ 1.77 ล้านบาท ตามลำดับ (2566 : 297.25 ล้านบาท และ 10.92 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินหลายแห่งเป็นระยะเวลา 24 - 35 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา อีกทั้งเช่าสำนักงาน และรถยนต์หลายคัน เป็นระยะเวลา 3 - 5 ปี กำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้ค่าเช่าช่วง	821	619	121	113
ดอกเบี้ยรับของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	49	52	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	154	157	9	9
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	39	37	7	7
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	129	115	12	11
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุง	60	61	25	26

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าที่แสดงในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีจำนวน 339.40 ล้านบาทและ 36.34 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 497.23 ล้านบาท และ 35.54 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าขั้นต่ำที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
			(ล้านบาท)	
ภายในหนึ่งปี	2,478	2,377	272	306
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	4,570	5,221	485	658
หลังจากห้าปี	2,578	2,918	607	680
รวม	<u>9,626</u>	<u>10,516</u>	<u>1,364</u>	<u>1,644</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

13 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

		งบการเงินรวม				
		2567		2566		
ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี	รวม
หมายเหตุ	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม
(ล้านบาท)						
ส่วนที่หมุนเวียน						
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
เงินกู้ยืมระยะสั้น						
- สถาบันการเงิน	-	3,225	3,225	12	3,880	3,892
เงินกู้ยืมระยะยาว						
- สถาบันการเงิน						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี						
	1,981	200	2,181	2,577	400	2,977
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	14 -	6,299	6,299	-	6,169	6,169
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง						
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
	-	374	374	-	345	345
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยหมุนเวียน						
	1,981	10,098	12,079	2,589	10,794	13,383
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน						
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
เงินกู้ยืมระยะยาว						
- สถาบันการเงิน	8,049	695	8,744	6,740	200	6,940
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4 -	273	273	-	273	273
หุ้นกู้	14 -	26,912	26,912	-	26,225	26,225
หนี้สินตามสัญญาเช่า						
	-	3,242	3,242	-	3,202	3,202
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน						
	8,049	31,122	39,171	6,740	29,900	36,640

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		2567			2566		
	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี		ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี		
หมายเหตุ	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	
(ล้านบาท)							
ส่วนที่หมุนเวียน							
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)							
เงินกู้ยืมระยะสั้น							
- สถาบันการเงิน	-	2,200	2,200	-	3,130	3,130	
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	38	38	-	54	54	
เงินกู้ยืมระยะยาว							
- สถาบันการเงิน							
ที่ถึงกำหนดชำระ							
ภายในหนึ่งปี	-	200	200	-	400	400	
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ							
ภายในหนึ่งปี	14	4,799	4,799	-	6,169	6,169	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	37	37	-	29	29	
รวมหนี้สินที่มีภาระ							
ดอกเบี้ยหมุนเวียน	-	7,274	7,274	-	9,782	9,782	
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน							
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)							
เงินกู้ยืมระยะยาว							
- สถาบันการเงิน	-	-	-	-	200	200	
หุ้นกู้	14	26,912	26,912	-	24,726	24,726	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	106	106	-	142	142	
รวมหนี้สินที่มีภาระ							
ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน	-	27,018	27,018	-	25,068	25,068	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน

งบการเงินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน	หมายเหตุ	2567	2566
		(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	7	14,760	14,685
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม	10	7,902	7,767
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	671	704
รวม		<u>23,333</u>	<u>23,156</u>

- (ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อและวงเงินเบิกเกินบัญชีซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 12,101.83 ล้านบาท และ 7,339.60 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 11,186.67 ล้านบาท และ 6,406.79 ล้านบาท ตามลำดับ)
- (ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวนทั้งสิ้น 2,200 ล้านบาท (2566: 3,130 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.70 - 2.90 ต่อปี (2566: ร้อยละ 2.58 - 2.84 ต่อปี)
- (ค) บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำตามอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยมีกำหนดชำระคืนงวดแรกเมื่อครบกำหนดเวลา 3 ปี 6 เดือนนับแต่วันที่เบิกรับเงินกู้งวดแรก โดยมีรายละเอียดการผ่อนชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ออกหนังสือยืนยันที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลง (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทตกลงดำรงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ต่อมาในเดือนกันยายน 2567 เปลี่ยนเป็นอัตราร้อยละ 100 และจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระหนี้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

- (ง) บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำบวก/ลบอัตราคงที่ต่อไป

เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อใดก่อนวันที่คืนในอัตราที่ระบุในสัญญาเงินต้นส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระคืนตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาโดยจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จากการประมาณการยอดโอนตามงบประมาณประจำปี ซึ่งยอดโอนที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อตกลงและข้อจำกัดที่บริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนของเงินกู้ต่อมูลค่าของอาคารตามรายงานการประเมินราคา การควบหรือรวมกิจการกับบริษัทอื่น การลงทุนในหลักทรัพย์ การลงทุนหรือจ่ายเงินปันผล จำนวนสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวนอาคาร และสัญญาก่อสร้าง จำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการค้ำประกันบุคคลอื่น เป็นต้น

- (จ) บริษัทย่อยหลายแห่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีอยู่ส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้บริษัทค้ำประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทย่อย

- (ฉ) ในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ในวงเงินจำนวน 425.00 ล้านบาท (สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกาเทียบเท่า และได้เบิกเงินกู้ดังกล่าวเป็นจำนวน 11.42 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) เงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่เบิกใช้ด้วยอัตราที่ระบุในสัญญา มีอัตราดอกเบี้ย LIBOR 3 เดือนบวกอัตราคงที่ต่อไป โดยบริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2566 หลังจากมีการยุติการใช้อัตราดอกเบี้ย LIBOR อัตราที่ระบุในสัญญาเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ย SOFR 3 เดือนบวกอัตราคงที่ต่อไป

- (ซ) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

- (ซ) ในเดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาสินเชื่อวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเวียดนามในวงเงิน 570 ล้านดอลลาร์เวียดนามหรือเทียบเท่า 751.80 ล้านบาท โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 12 ปีจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่กำหนดในสัญญา โดยที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการคงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อย เป็นต้น
- (ฌ) ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาสินเชื่อวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเวียดนามในวงเงิน 600 ล้านดอลลาร์เวียดนามหรือเทียบเท่า 791.40 ล้านบาท โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 10 ปีจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่กำหนดในสัญญา โดยที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการคงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อย เป็นต้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

	งบการเงินรวม					รวม
	เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาวและ	เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	หุ้นกู้	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	
		ดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก				
		กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
			(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	3,810	585	10,961	34,483	3,622	53,461
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส						
เงินสดจากการจัดหาเงิน	1,482	15	(1,019)	(2,089)	(460)	(2,071)
การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการได้มาหรือการ						
สูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อยหรือ						
ธุรกิจอื่น	(1,400)	-	-	-	-	(1,400)
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของอัตรา						
แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	(29)	-	(16)	(45)
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	4	-	401	405
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	3,892	600	9,917	32,394	3,547	50,350

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม					
	เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาวและ	เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	หุ้นกู้	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	รวม
		ดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก				
		กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
			(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	3,892	600	9,917	32,394	3,547	50,350
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส						
เงินสดจากการจัดหาเงิน	(666)	-	1,064	1,230	(300)	1,328
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของอัตรา						
แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(1)	-	(57)	-	(24)	(82)
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	14	1	(413)	393	(5)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	3,225	614	10,925	33,211	3,616	51,591

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	หุ้นกู้ (ล้านบาท)	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	3,295	417	800	27,985	202	32,699
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส เงินสดจากการจัดหาเงิน	(165)	(363)	(200)	2,910	(29)	2,153
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	-	(2)	(2)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	3,130	54	600	30,895	171	34,850
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	3,130	54	600	30,895	171	34,850
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส เงินสดจากการจัดหาเงิน	(930)	(16)	(400)	1,230	(29)	(145)
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	(414)	2	(412)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	2,200	38	200	31,711	144	34,293

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

14 หุ้นกู้

รายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2567	2566	2567	2566
				(ล้านบาท)			
ออกโดยบริษัท							
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2571	3.58	1,000	1,000	1,000	1,000
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2567	3.36	-	500	-	500
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2572	3.80	200	200	200	200
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2568	2.36	1,800	1,800	1,800	1,800
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2570	2.85	500	500	500	500
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2573	3.20	1,200	1,200	1,200	1,200
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2570	3.20	500	500	500	500
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2573	3.50	500	500	500	500
1/2564	6 พฤษภาคม 2564	6 พฤษภาคม 2567	2.16	-	5,000	-	5,000
2/2564	1 กันยายน 2564	1 ตุลาคม 2567	1.68	-	1,000	-	1,000
2/2564	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2568	2.08	1,000	1,000	1,000	1,000

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2567	2566	2567	2566
					(ล้านบาท)		
ออกโดยบริษัท (ต่อ)							
2/2564	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2569	2.49	800	800	800	800
1/2565	11 มีนาคม 2565	11 มีนาคม 2568	1.89	1,000	1,000	1,000	1,000
1/2565	11 มีนาคม 2565	11 ธันวาคม 2568	2.32	2,000	2,000	2,000	2,000
1/2565	11 มีนาคม 2565	11 มีนาคม 2570	2.78	1,000	1,000	1,000	1,000
2/2565	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2570	4.00	2,000	2,000	2,000	2,000
2/2565	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2568	3.23	1,000	1,000	1,000	1,000
3/2565	3 พฤศจิกายน 2565	27 กันยายน 2567	-	-	670	-	670
4/2565	4 พฤศจิกายน 2565	4 พฤศจิกายน 2568	3.23	971	971	971	971
4/2565	4 พฤศจิกายน 2565	4 พฤศจิกายน 2570	4.04	689	689	689	689
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 กุมภาพันธ์ 2569	2.85	3,000	3,000	3,000	3,000
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 กุมภาพันธ์ 2573	3.69	500	500	500	500
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 กุมภาพันธ์ 2571	3.23	500	500	500	500
2/2566	7 กรกฎาคม 2566	7 กรกฎาคม 2570	3.50	1,400	1,400	1,400	1,400
3/2566	28 กันยายน 2566	2 ตุลาคม 2569	3.76	1,900	1,900	1,900	1,900
3/2566	28 กันยายน 2566	28 กันยายน 2573	4.19	300	300	300	300

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

				งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2567	2566	2567	2566
				(ล้านบาท)			
ออกโดยบริษัท (ต่อ)							
1/2567	9 กุมภาพันธ์ 2567	7 สิงหาคม 2569	-	2,400	-	2,400	-
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	14 พฤษภาคม 2570	-	1,000	-	1,000	-
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	15 พฤษภาคม 2574	4.00	500	-	500	-
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	15 พฤษภาคม 2572	3.75	500	-	500	-
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	15 พฤศจิกายน 2570	3.39	1,500	-	1,500	-
3/2567	30 กันยายน 2567	1 ตุลาคม 2570	-	2,500	-	2,500	-
				32,160	30,930	32,160	30,930
ออกโดยบริษัทย่อย							
1/2563	24 กุมภาพันธ์ 2563	24 กุมภาพันธ์ 2568	2.28	1,500	1,500	-	-
				1,500	1,500	-	-
รวม				33,660	32,430	32,160	30,930
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี				(449)	(36)	(449)	(35)
หุ้นกู้ - สุทธิ				33,211	32,394	31,711	30,895

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ - สุทธิ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,299	6,169	4,799	6,169
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี	26,912	26,225	26,912	24,726
รวม	33,211	32,394	31,711	30,895

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้งมีและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีทั้งหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ยและหุ้นกู้ที่ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด และดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดตลอดอายุของหุ้นกู้

15 รายได้สิทธิการเช่าอรรถการตัดบัญชี

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
4	(ล้านบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน	54	53	8	8
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	925	977	151	159
	979	1,030	159	167

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

รายการเคลื่อนไหวของรายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565	1,030	1,082	167	176
รับเงินระหว่างปี	-	12	-	-
รับรู้รายได้ในระหว่างปี	(51)	(64)	(8)	(9)
ณ วันที่ 30 กันยายน	979	1,030	159	167

(ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายฉบับกับ FTREIT โดย FTREIT ตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา สัญญามีอายุตั้งแต่ 28 ปี ถึง 30 ปี และจะสิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2591

(ข) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา สัญญามีอายุ 25 ปี 5 เดือน และจะสิ้นสุดในเดือนเมษายน 2587

16 ประเมินการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	319	341	81	82

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

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

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม โครงการผลประโยชน์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565	341	297	82	69
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	52	59	10	12
ต้นทุนบริการในอดีต	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	7	8	2	1
	<u>59</u>	<u>67</u>	<u>12</u>	<u>13</u>
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(17)	-	(6)	-
- ข้อสมมติทางการเงิน	3	1	(1)	-
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	(28)	-	(3)	-
	<u>(42)</u>	<u>1</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>
ผลประโยชน์จ่าย	(31)	(19)	(3)	-
โอนผลประโยชน์				
พนักงานบริษัทในเครือ	(8)	(5)	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>319</u>	<u>341</u>	<u>81</u>	<u>82</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	2.35 - 6.8	1.79 - 6.8	2.56	2.43
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	5.0 - 7.0	3.0 - 7.0	6.0	4.0 - 6.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 26.0	0.0 - 28.0	0.0 - 21.0	0.0 - 14.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	0.0 - 21.0	0.0 - 16.0	0.0 - 21.0	0.0 - 14.0
อายุเกษียณตามปกติ (ปี)	55 - 60	55 - 60	60	60

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราภาระในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางภาระ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัท และบริษัทเป็น 15.19 - 27.42 ปี และ 23.7 ปี ตามลำดับ (2566: 10.9 - 26.3 ปี และ 23.7 ปี ตามลำดับ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
	2567	2566	2567	2566
			(ล้านบาท)	
อัตราคิดลด	(28)	(33)	32	38
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	31	41	(27)	(35)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(29)	(34)	14	18
การเปลี่ยนแปลงอายุงาน	2	2	(2)	(2)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด	(6)	(7)	6	8
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	7	8	(6)	(7)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(6)	(7)	3	4

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

17 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีความพึงพอใจซึ่งเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอดีตและคดีความอื่นๆ ซึ่งบริษัทได้มีการประเมินผลกระทบ และคาดว่าไม่มีผลกระทบเป็นสาระสำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีความเป็นจำนวน 88.24 ล้านบาท (2566: 76.38 ล้านบาท)

18 ทุนเรือนหุ้น

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

19 สำรอง

สำรองตามกฎหมาย

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

สำรองการแปลงค่างบการเงิน

สำรองการแปลงค่างบการเงินประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ และส่วนที่มีประสิทธิผลของผลต่างจากเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากการป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน หน่วยงานต่างประเทศ (ดูหมายเหตุข้อ 3 (ง.4))

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดประกอบด้วย

- ผลสะสมของส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ซึ่งรอการรับรู้ในภายหลังในกำไรหรือขาดทุน หรือรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรก หรือมูลค่าตามบัญชีอื่นของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินที่ไม่ใช่หนี้สินทางการเงิน
- สำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงสะท้อนถึงกำไรหรือขาดทุนของส่วนที่ไม่รวมในเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงที่กำหนดไว้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับองค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาฟอร์เวิร์ดโดยรับรู้เมื่อเริ่มแรกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและบันทึกบัญชีเช่นเดียวกับกำไรหรือขาดทุนในสำรองการป้องกันความเสี่ยง

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือจัดประเภทรายการใหม่ มูลค่าดังกล่าวจะถูกปรับลดด้วยค่าเพื่อผลขาดทุน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นการแสดงถึงส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของกิจการหรือธุรกิจที่ได้มาจากการควบคุมเดียวกันกับต้นทุนที่จ่าย ณ วันที่ได้มาและถูกบันทึกเป็นสำรองในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยหรือธุรกิจดังกล่าวจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

20 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญเกี่ยวข้องกับธุรกิจและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากการใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

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

ธุรกิจอื่นได้รวมหน่วยธุรกิจที่หยุดดำเนินธุรกิจแล้วและอื่นๆ ไม่มีส่วนงานใดที่เข้าเกณฑ์เชิงปริมาณเพื่อกำหนดส่วนงานที่รายงานในปี 2567 หรือ 2566

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ การกำหนดราคาระหว่างกันนั้นเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

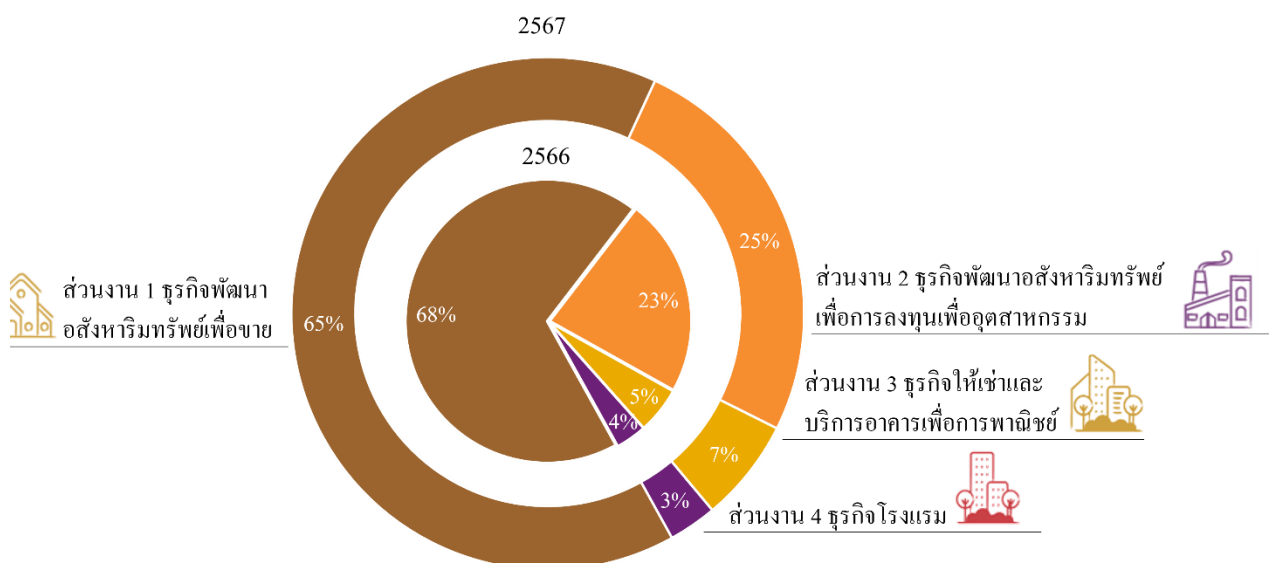
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ภาพรวมรายได้ตามส่วนงานที่รายงาน

รายได้ของส่วนงานดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานที่รายงาน

	งบการเงินรวม													
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		อื่นๆ		ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน														
							(ล้านบาท)							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	9,174	11,004	2,884	2,612	920	854	430	567	56	47	-	-	13,464	15,084
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	720	1,029	-	-	-	-	-	-	-	-	720	1,029
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	382	364	-	-	-	-	-	-	(382)	(364)	-	-
รวม	9,174	11,004	3,986	4,005	920	854	430	567	56	47	(382)	(364)	14,184	16,113
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย													-	482
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า													179	-
รายได้อื่น													203	214
รวมรายได้													14,566	16,809
รวมกำไร (ขาดทุน) จากส่วนงานที่รายงานก่อนต้นทุน														
ทางการเงินและภาษีเงินได้	875	1,494	1,769	1,986	307	223	87	(508)	(326)	(20)	-	-	2,712	3,175
ต้นทุนทางการเงิน													(1,233)	(1,163)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ														
การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย														
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า													362	286
กำไรก่อนภาษีเงินได้													1,841	2,298
รายการที่ไม่เป็นตัวเงินอื่นที่มีสาระสำคัญ														
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	32	30	806	757	257	276	86	131	52	55	-	-	1,233	1,249
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	2	4	15	-	4	3	-	-	2	-	-	-	23	7

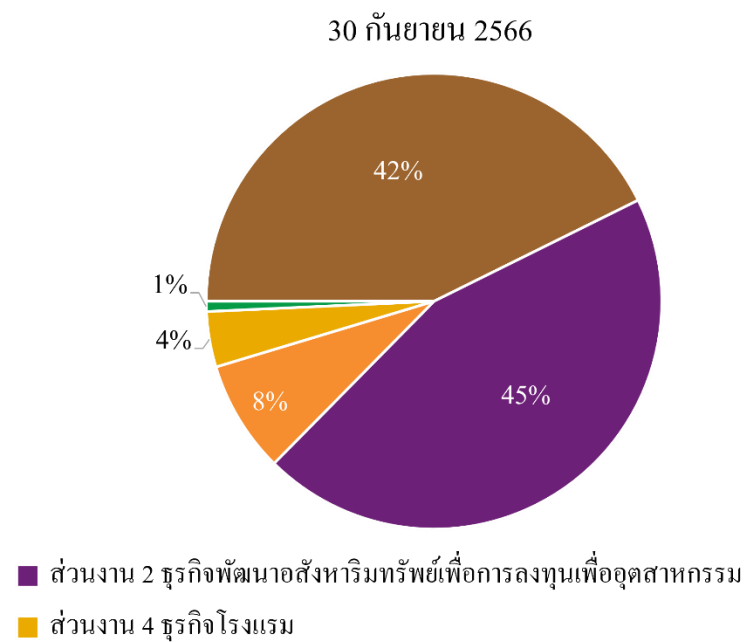
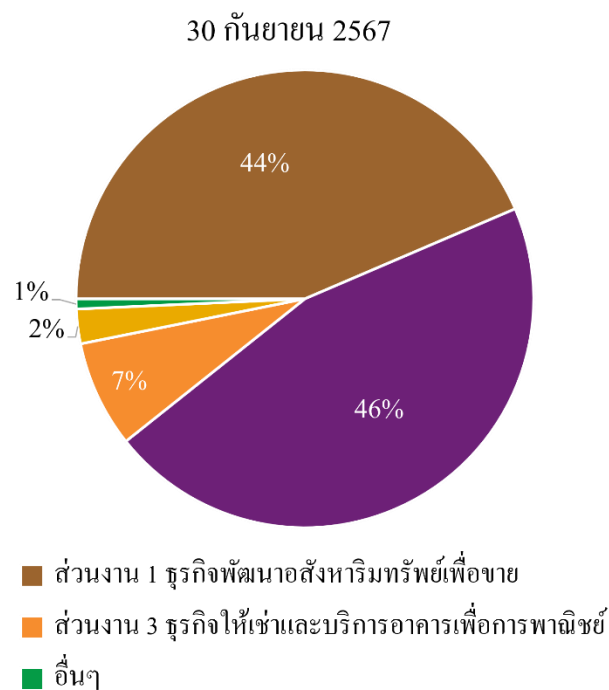
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ภาพรวมสินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน

สินทรัพย์ของส่วนงานดำเนินงาน

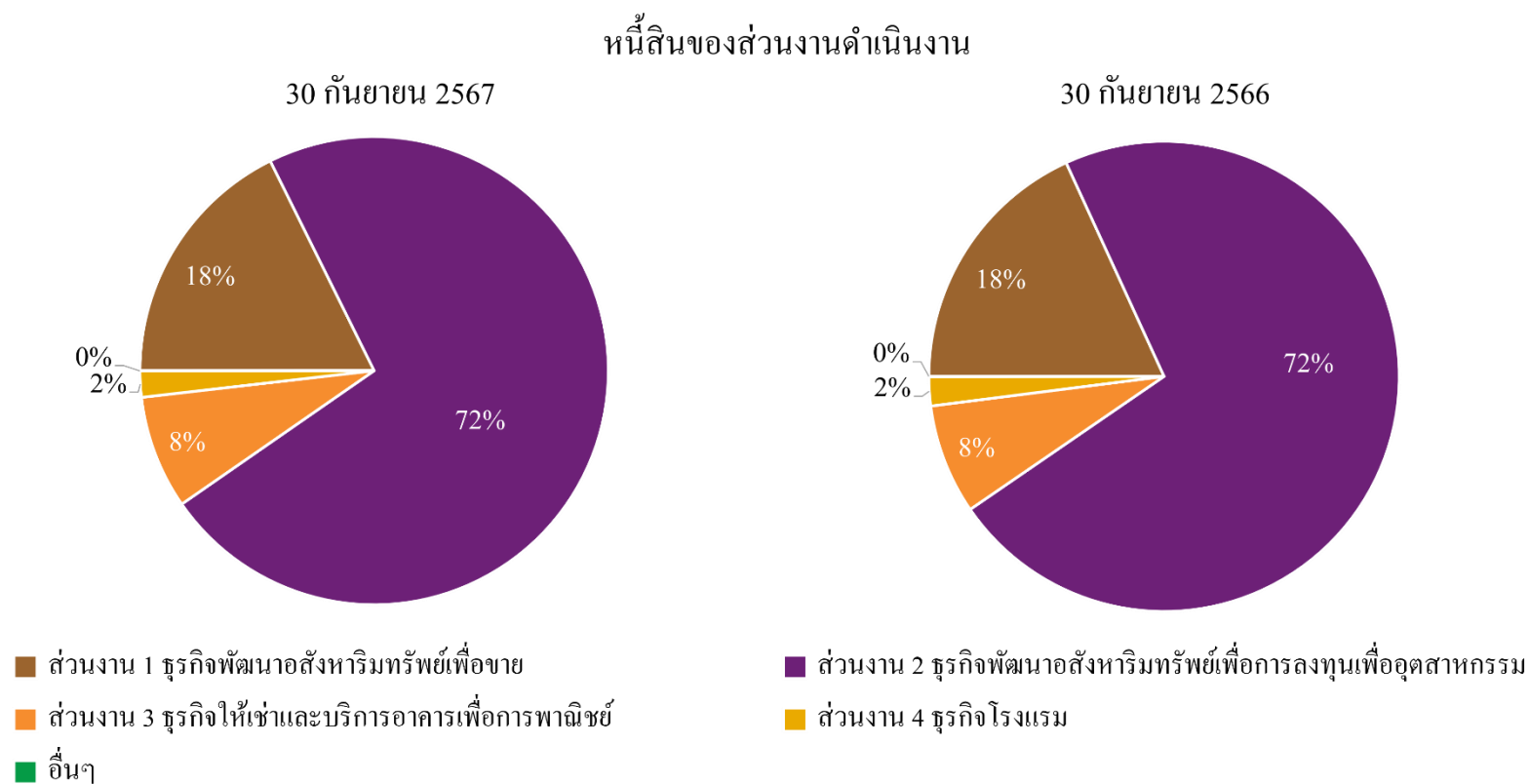


บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ภาพรวมหนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม											
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		อื่นๆ		รวม	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)											
สินทรัพย์ส่วนงาน												
สินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน	35,999	35,029	37,794	36,689	6,236	6,522	2,015	3,232	589	591	82,633	82,063
เงินลงทุนในบริษัทร่วม											11,178	10,900
เงินลงทุนในการร่วมค้า											2,093	2,233
สินทรัพย์อื่น											687	675
รวมสินทรัพย์											96,591	95,871
หนี้สินส่วนงาน												
หนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน	10,505	10,542	43,171	41,945	4,654	4,388	1,071	1,160	11	10	59,412	58,045
หนี้สินอื่น											706	743
รวมหนี้สิน											60,118	58,788

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม											
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		อื่นๆ		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)											
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้												
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	9,174	11,004	720	1,029	-	-	22	28	-	-	9,916	12,061
ตลอดช่วงเวลาของสัญญา	-	-	2,884	2,612	920	854	408	539	56	47	4,268	4,052
รวมรายได้	<u>9,174</u>	<u>11,004</u>	<u>3,604</u>	<u>3,641</u>	<u>920</u>	<u>854</u>	<u>430</u>	<u>567</u>	<u>56</u>	<u>47</u>	<u>14,184</u>	<u>16,113</u>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		อื่นๆ		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)											
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้												
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	668	540	-	-	-	-	-	-	668	540
ตลอดช่วงเวลาของสัญญา	-	-	403	373	-	-	-	-	575	553	978	926
รวมรายได้	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,071</u>	<u>913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>575</u>	<u>553</u>	<u>1,646</u>	<u>1,466</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหลายประเภท จึงได้รับสิทธิประโยชน์หลายประการรวมถึงการยกเว้นและ/หรือลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามระยะเวลา เงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในบัตรส่งเสริมการลงทุน

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

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

ยอดคงเหลือของสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
		(ล้านบาท)		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565	13	21	-	-
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	(10,081)	(11,897)	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าสินค้า	10,087	11,889	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	19	13	-	-

หนี้สินที่เกิดจากสัญญารวมเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติในการไม่เปิดเผยรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 หากคาดการณ์เมื่อเริ่มแรกว่าสัญญามีอายุหนึ่งปีหรือน้อยกว่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

21 รายได้จากการลงทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	4, 9	-	-	1,059
บริษัทร่วม	4, 8	-	-	126
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,185</u>
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	4	-	-	628
บริษัทร่วม	4	29	30	-
กิจการอื่น		24	25	2
สถาบันการเงิน		18	26	-
		<u>71</u>	<u>81</u>	<u>630</u>
รวม		<u><u>71</u></u>	<u><u>81</u></u>	<u><u>1,815</u></u>
				<u><u>2,153</u></u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

22 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินเดือน ค่าแรงและโบนัส	1,027	1,070	307	286
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ 16	59	67	12	13
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	50	48	16	14
อื่นๆ	190	198	27	25
รวม 23	<u>1,326</u>	<u>1,383</u>	<u>362</u>	<u>338</u>

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงาน ในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15 (2566: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15) ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 (2566: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10) ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

23 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,326	1,383	362	338
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,233	1,249	139	146
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	361	432	-	-
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	439	428	44	51
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	170	177	10	11
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า	39	37	7	7
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	23	7	2	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

24 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	441	599	113	68
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป (สูงไป)	(10)	12	(2)	(1)
	431	611	111	67
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(57)	(174)	(11)	(8)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	374	437	100	59

งบการเงินรวม

ภาษีเงินได้	2567			2566		
	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกัน						
ความเสี่ยงกระแสเงินสด	(2)	-	(2)	6	(1)	5
ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงาน						
ในต่างประเทศ	(588)	-	(588)	(231)	-	(231)
ขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน						
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(16)	-	(16)	(14)	-	(14)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ						
การตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	42	(8)	34	(1)	-	(1)
รวม	(564)	(8)	(572)	(240)	(1)	(241)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ภาษีเงินได้	2567			2566		
	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไรจากการประมาณ						
การตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	10	(2)	8	-	-	-
รวม	10	(2)	8	-	-	-

การกระทบบยอดเพื่อหา อัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566		2567		2566	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,841		2,298		1,611		1,875
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	368	20.00	460	20.00	322	20.00	375
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี								
- เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-		-		(210)		(308)
- กำไรสุทธิที่ได้รับการส่งเสริม								
การลงทุน		(3)		(7)		(3)		(6)
- กำไรจากการจำหน่ายเงิน								
ลงทุนในบริษัทย่อย		-		(84)		-		-
- กำไรจากการจำหน่ายเงิน								
ลงทุนในการร่วมค้า		(25)		-		-		-
- อื่นๆ		(1)		(2)		-		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		66		73		-		3
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วม								
และการร่วมค้าที่ใช้								
วิธีส่วนได้เสีย		(72)		(57)		-		-
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึก								
ค้างไป (สูงไป)		(9)		12		(3)		(1)
อื่นๆ		50		42		(6)		(4)
รวม	20.32	374	19.02	437	6.21	100	3.15	59

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน		สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)							
รวม	1,690	1,697	(1,793)	(1,849)	61	56	(135)	(139)
การหักกลบรายการของภาษี	(1,087)	(1,106)	1,087	1,106	(61)	(56)	61	56
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้								
รอการตัดบัญชีสุทธิ	603	591	(706)	(743)	-	-	(74)	(83)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 30 กันยายน
	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
2566 / 2567				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	207	(2)	-	205
สินทรัพย์สิทธิการใช้	702	(26)	-	676
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	347	12	-	359
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	76	-	-	76
เงินมัดจำลูกค้า	35	1	-	36
ต้นทุนขายสินทรัพย์	100	2	-	102
ขาดทุนสะสมยกมา	52	17	-	69
ประมาณการหนี้สิน	95	(3)	(8)	84
ค่าธรรมเนียมค้างจ่าย	62	(2)	-	60
อื่นๆ	21	2	-	23
รวม	1,697	1	(8)	1,690

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(26)	-	-	(26)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,168)	67	-	(1,101)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(251)	(3)	-	(254)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(66)	-	-	(66)
สิทธิการเช่า	(8)	1	-	(7)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	งบการเงินรวม		ณ วันที่ 30 กันยายน
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)				
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(247)	(2)	-	(249)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(39)	(12)	-	(51)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(6)	1	-	(5)
อื่นๆ	(38)	4	-	(34)
รวม	(1,849)	56	-	(1,793)
สุทธิ	(152)	57	(8)	(103)
2565 / 2566				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	78	129	-	207
สินทรัพย์สิทธิการใช้	732	(30)	-	702
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	329	18	-	347
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	74	2	-	76
เงินมัดจำลูกค้า	25	10	-	35
ต้นทุนขายสินทรัพย์	94	6	-	100
ขาดทุนสะสมยกมา	24	28	-	52
ประมาณการหนี้สิน	83	12	-	95
ค่าธรรมเนียมค้างจ่าย	60	2	-	62
อื่นๆ	23	(2)	-	21
รวม	1,522	175	-	1,697
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(25)	(1)	-	(26)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,234)	66	-	(1,168)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(248)	(3)	-	(251)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม			
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 ตุลาคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	30 กันยายน
		(ล้านบาท)		
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)				
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(68)	2	-	(66)
สิทธิการเช่า	(9)	1	-	(8)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(182)	(65)	-	(247)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(31)	(8)	-	(39)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(9)	3	-	(6)
อื่นๆ	(40)	2	-	(38)
รวม	(1,846)	(3)	-	(1,849)
สุทธิ	(324)	172	-	(152)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 ตุลาคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	30 กันยายน
		(ล้านบาท)		
2566 / 2567				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	-	-	19
อื่นๆ	37	7	(2)	42
รวม	56	7	(2)	61

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(118)	2	-	(116)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(17)	7	-	(10)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(4)	1	-	(3)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 ตุลาคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	30 กันยายน
		(ล้านบาท)		
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)				
อื่นๆ	-	(6)	-	(6)
รวม	(139)	4	-	(135)
สุทธิ	(83)	11	(2)	(74)
2565 / 2566				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	-	-	19
อื่นๆ	36	1	-	37
รวม	55	1	-	56
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(121)	3	-	(118)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(22)	5	-	(17)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3)	(1)	-	(4)
รวม	(146)	7	-	(139)
สุทธิ	(91)	8	-	(83)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้				
		งบการเงินรวม		
		2567	2566	
		(ล้านบาท)		
ลูกหนี้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		2	2	
ยอดขาดทุนยกไป		268	275	
รวม		270	277	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นสุดภายในปี 2567 - 2572 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นสุดตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

25 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท / ล้านหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	1,438	1,852	1,512	1,816
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	2,319	2,319	2,319	2,319
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	0.62	0.80	0.65	0.78

26 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลในระหว่างปี 2567 และ 2566 มีดังนี้

	วันที่อนุมัติ	กำหนดจ่าย	อัตราต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
2567				
เงินปันผลประจำปี	15 มกราคม 2567	13 กุมภาพันธ์ 2567	0.40	927.71
2566				
เงินปันผลประจำปี	16 มกราคม 2566	10 กุมภาพันธ์ 2566	0.43	997.29

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

27 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

มูลค่า ตามบัญชี	งบการเงินรวม			
	มูลค่ายุติธรรม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	(ล้านบาท)			

30 กันยายน 2567

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย

วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

เบ็ดเสร็จอื่น

เงินลงทุนอื่น	168	-	-	168	168
สินทรัพย์อนุพันธ์	4	-	4	-	4

หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย

มูลค่ายุติธรรม

เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย

จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	614	-	-	342	342
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	33,660	-	33,405	-	33,405
เงินมัดจำจากลูกค้า	801	-	-	739	739

30 กันยายน 2566

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย

วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

เบ็ดเสร็จอื่น

เงินลงทุนอื่น	182	-	-	182	182
สินทรัพย์อนุพันธ์	48	-	48	-	48

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

		งบการเงินรวม			
		มูลค่ายุติธรรม			
	มูลค่าตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	600	-	-	487	487
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	32,430	-	31,931	-	31,931
เงินมัดจำจากลูกค้า	668	-	-	618	618

	มูลค่า ตามบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			

30 กันยายน 2567

หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย

มูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)					
	32,160	-	31,911	-	31,911
เงินมัดจำจากลูกค้า					
	95	-	-	90	90

30 กันยายน 2566

หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย

มูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)					
	30,930	-	30,457	-	30,457
เงินมัดจำจากลูกค้า					
	105	-	-	98	98

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	วิธีคิดลดกระแสเงินสด
หุ้นกู้	ราคาตลาดจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่รายงาน
เงินมัดจำจากลูกค้า	วิธีคิดลดกระแสเงินสด
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาซื้อขายสัญญาเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ณ วันที่รายงาน

ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ความสัมพันธ์ระหว่าง	
		ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มี นัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนอื่น - ตราสาร ทุนที่ไม่อยู่ในความ ต้องการของตลาด	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	- อัตราดอกเบี้ยของ กระแสเงินสดหลังจากช่วง ระยะเวลาประมาณการ - อัตราคิดลด	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะ เพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก - อัตราดอกเบี้ยของกระแส เงินสดหลังจากช่วงระยะเวลา ประมาณการสูงขึ้น (ต่ำลง) หรือ - อัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เพียงหนึ่งอย่างซึ่งอาจเป็นไปได้ย่อมมีเหตุผล ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยถือว่าข้อมูลอื่นๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นดังต่อไปนี้

ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	ข้อสมมติลดลง ร้อยละ 1	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	ข้อสมมติลดลง ร้อยละ 1
	(ล้านบาท)			
30 กันยายน 2567				
อัตราดอกเบี้ยของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลา				
ประมาณการ	13	(16)	-	-
อัตราคิดลด	(10)	8	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทคณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเสี่ยงของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัทหากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกค้าที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ข.1.1) ลูกค้าการค้า

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัท จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนวงเงินยอดขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี

กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าการค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการค้ำประกันทุกวัน สิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

พิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้ำด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 30 - 60 วัน (2566: 30 - 60 วัน)

(ข.1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

(ข.1.3) การค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายให้การค้ำประกันทางการเงินแก่หนี้สินของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทออกหนังสือค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับธนาคารสำหรับบริษัทย่อยหลายแห่ง และการร่วมค้า (ดูหมายเหตุ ข้อ 4)

(ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,225	3,315	-	-	3,315
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10,926	2,577	8,337	1,171	12,085
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	614	-	115	861	976
หุ้นกู้	33,212	7,133	25,363	3,020	35,516
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,616	309	809	6,782	7,900
รวม	51,593	13,334	34,624	11,834	59,792

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี		
			แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ออพันธบัตร					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	2,200	2,260	-	-	2,260
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	38	38	-	-	38
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	200	200	-	-	200
หุ้นกู้	31,712	5,633	25,363	3,020	34,016
หนี้สินตามสัญญาเช่า	144	45	43	169	257
รวม	34,294	8,176	25,406	3,189	36,771

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ออพันธบัตร					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,892	3,996	-	-	3,996
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9,917	3,231	6,294	1,125	10,650
เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	600	-	-	1,047	1,047
หุ้นกู้	32,394	6,895	24,650	1,030	32,575
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,547	326	849	6,642	7,817
รวม	50,350	14,448	31,793	9,844	56,085

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ออนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	3,130	3,213	-	-	3,213
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	54	54	-	-	54
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	600	407	200	-	607
หุ้นกู้	30,895	6,860	23,150	1,030	31,040
หนี้สินตามสัญญาเช่า	171	38	80	175	293
รวม	34,850	10,572	23,430	1,205	35,207

กระแสเงินสดออกซึ่งเปิดเผยไว้ในตารางด้านบนเป็นกระแสเงินสดตามสัญญาที่ไม่มีการคิดลดซึ่งเกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงินที่เป็นอนุพันธ์ที่ถือไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง ซึ่งโดยปกติจะไม่มี การปิดสัญญาดังกล่าว ก่อนการครบกำหนดของสัญญา การเปิดเผยแสดงให้เห็นจำนวนเงินของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับอนุพันธ์ที่ชำระ ด้วยเงินสดสุทธิและจำนวนเงินของกระแสเงินสดเข้าและออกขั้นต้นของอนุพันธ์ ซึ่งชำระเป็นเงินสดด้วยจำนวน ขั้นต้นพร้อมกัน

(ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากธุรกิจปกติซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดและ อัตราแลกเปลี่ยนและจากภาระผูกพันตามสัญญาที่ไม่สามารถปฏิบัติได้ของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหรือ ออกอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ข.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 13) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

(ข.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนโดยส่วนใหญ่จากการไม่สามารถจับคู่กันได้ระหว่างอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศกับสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

		งบการเงินรวม				
		2567			2566	
ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากเงินตรา	เงินเหรียญ			เงินเหรียญ		
ต่างประเทศ	สหรัฐ	เงินสิงคโปร์		สหรัฐ	เงินสิงคโปร์	
ณ วันที่ 30 กันยายน	อเมริกา	ดอลลาร์	รวม	อเมริกา	ดอลลาร์	รวม
(ล้านบาท)						
เงินสดและรายการ						
เทียบเท่าเงินสด	26	3	29	145	3	148
เจ้าหนี้อื่น	(65)	(40)	(105)	(63)	(15)	(78)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(292)	-	(292)	(360)	-	(360)
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะ						
การเงินที่มีความเสี่ยง	(331)	(37)	(368)	(278)	(12)	(290)
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตรา						
ต่างประเทศ	292	-	292	360	-	360
ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ	(39)	(37)	(76)	82	(12)	70

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 30 กันยายน	เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา
		(ล้านบาท)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	481	149

สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือจำนวนเงิน 9.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2566: 9.84 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินต้นจำนวน 289.68 ล้านบาท (2566: 315.12 ล้านบาท) และดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินบาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับเงินต้นจำนวน 9.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2566: 9.84 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) และดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีข้อตกลงกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเรื่องการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นด้วยอัตราแลกเปลี่ยนที่ตกลงกัน มีมูลค่าของข้อตกลงเป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาคือจำนวนเงินรวม 13.53 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยคู่สัญญาตกลงจะจ่ายชำระคืนระหว่างกันตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในข้อตกลงดังกล่าว

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การแข็งค่า (การอ่อนค่า) ที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลของเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา และเงินสิงคโปร์ ดอลลาร์ที่มีต่อเงินสกุลอื่นๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ที่ส่งผลกระทบต่อการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศ และส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและกำไรหรือขาดทุนเป็นจำนวนเงินตามที่แสดงไว้ด้านล่าง การวิเคราะห์ข้างต้นตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราคงที่ และไม่คำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อยอดขายและยอดขายซื้อที่คาดการณ์ไว้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	งบการเงินรวม				
	อัตราการ	กำไรหรือขาดทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิจากภาษี	
	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	การแข็งค่า	การอ่อนค่า	การแข็งค่า	การอ่อนค่า
			(ล้านบาท)		
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	10.21	(4)	4	(3)	3
สิงคโปร์ดอลลาร์	5.47	(2)	2	(2)	2

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราการ	กำไรหรือขาดทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิจากภาษี	
	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	การแข็งค่า	การอ่อนค่า	การแข็งค่า	การอ่อนค่า
			(ล้านบาท)		
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	10.21	49	(49)	21	(21)

(ข.4) การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

กลุ่มบริษัทมีการนำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติสำหรับสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) ซึ่งเข้าเงื่อนไขการเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดและกำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงที่ 1:1 และกำหนดให้ระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวสอดคล้องกับรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทพิจารณาการมีอยู่ของความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงและรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้สกุลเงิน จำนวนเงินและระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทประเมินว่าอนุพันธ์ที่กำหนดในแต่ละความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงจะมีประสิทธิภาพในการหักลบการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้วิธีการจับคู่เงื่อนไขสำคัญ (critical terms match)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ในความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง ความไม่มีประสิทธิภาพส่วนใหญ่อาจเกิดจาก ผลกระทบจากความ
เสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญาและของกลุ่มบริษัทที่มีต่อมูลค่ายุติธรรมของสัญญาดังกล่าวซึ่งไม่สะท้อนในการ
เปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่ป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตรา
แลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) แสดง
เป็นสินทรัพย์อนุพันธ์จำนวน 3.67 ล้านบาท (2566: 47.64 ล้านบาท) และมีสำรองการป้องกันความเสี่ยง
ในกระแสเงินสดที่แสดงอยู่ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1.40 ล้านบาท (2566: 3.20
ล้านบาท) เพื่อป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมระยะยาวมูลค่า 289.68 ล้านบาท (2566: 315.12
ล้านบาท)

28 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้
และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการ
ลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่
รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

29 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ :				
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,145	1,266	-	-
สัญญาบริการที่ปรึกษา	-	9	-	-
รวม	1,145	1,275	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันอื่น				
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้นหรือมีมูลค่าต่ำ	13	14	1	2
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	3,468	3,624	39	37
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	56	-	-	-
สัญญาจ้างเพื่องานอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,104	1,543	-	-
รวม	4,641	5,181	40	39

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 6 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือน ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแต่ละปีซึ่งจะสิ้นสุดในเดือนต่างๆจนถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2568

(ข) สัญญาบริหารโครงการ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์ มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2567 บริษัทคู่สัญญาดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยหลายแห่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์หลายแห่ง มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 และ 31 กรกฎาคม 2565 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 3 ปี บริษัทคู่สัญญาดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ค) สัญญาบริการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อรับบริการที่ปรึกษาในการบริหารโครงการ เพื่อประกอบกรสร้างคลังสินค้าตามมาตรฐานให้เช่า บริษัทย่อยตกลงที่จะจ่ายค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีมูลค่ารวม 40 ล้านบาท

30 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.31 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,319.28 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 718.98 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในเดือนกุมภาพันธ์ 2568