บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

FRASERS PROPERTY

Reconnect Rethink Restart

รายงานประจำปี

แบบ 56-1 One Report

ตุลาคม 2564 - กันยายน 2565



Queen Sirikit National Convention Center, Thailand



สารบัญ

12 สารจากประธานกรรมการ
14 สารจากประธานกรรมการบริหาร
15 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
16 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2565
18 รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประจำปี 2565
20 รายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประจำปี 2565

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

23 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
25 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาการที่สำคัญ
31 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
72 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท
93 การบริหารจัดการความเสี่ยง
97 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
107 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
125 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

การกำกับดูแลกิจการ

127 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
138 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ
152 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
166 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

งบการเงิน

177 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
178 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
185 งบการเงิน

เอกสารแนบ*

1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท
2 รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง
3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมาย
4 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

* ในกรณีที่รายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้อ้างอิงข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท ให้ถือว่าข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ โดยคณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบต่อความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลที่อ้างอิงนั้น เช่นเดียวกับการนำข้อมูลมาแสดงให้ปรากฏในแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้



Leveraging Frasers Property's multi-national scale

- บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด เป็นผู้พัฒนา เจ้าของ และผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทแบบครบวงจร
- กลุ่มบริษัทมีธุรกิจอยู่ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ยุโรป และจีน
- เครือข่ายเซอร์วิสอพาร์ตเมนท์และโรงแรมที่มีคุณภาพ มากกว่า 70 แห่ง ในทวีปเอเชีย ออสเตรเลีย ยุโรป ภูมิภาคตะวันออกกลาง รวมไปถึงแอฟริกา
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 กองทรัสต์

25
ประเทศ

70+
เมือง

43.6
พันล้าน
สิงคโปร์ดอลลาร์

สินทรัพย์รวมภายใต้การบริหาร[1]
ณ 30 กันยายน 2565

1 ครอบคลุมสินทรัพย์ทุกประเภทที่ถือหุ้นโดยกลุ่มบริษัท รวมถึงทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ กิจการร่วมค้า และบริษัทร่วมทุน

Inspiring experiences, creating places for good.

“สร้างประสบการณ์ เสริมแรงบันดาลใจ พัฒนาให้อยู่ คู่กับคุณ”

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างแรงบันดาลใจผ่านการส่งมอบประสบการณ์ และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะคงอยู่อย่างยั่งยืน
เพื่อประโยชน์ต่อภาคธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ด้วยความรับผิดชอบและความเชื่อมั่นที่จะสร้างสรรค์สิ่งที่แตกต่าง

ค่านิยมขององค์กร ซึ่งประกอบด้วย ความร่วมแรงร่วมใจ การให้เกียรติ ความก้าวหน้า และความจริงใจ
เป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติของเรา อันก่อให้เกิดวิวัฒนาการความเปลี่ยนแปลงในการทำงาน
เพื่อมอบประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า เสริมคุณภาพชีวิต รวมถึงสร้างธุรกิจที่พร้อมรองรับอนาคต
ด้วยเป้าหมายที่จะขับเคลื่อนนวัตกรรมอย่างยั่งยืน พร้อมปรับเปลี่ยนสู่ยุคแห่งการมีส่วนร่วมอย่างสร้างสรรค์ในทุกภาคส่วน

เราเชื่อว่าการเชื่อมโยงธุรกิจเข้ากับชุมชน พร้อมความสนับสนุนร่วมกันอย่างแข็งแกร่ง
จะสามารถสร้างคุณค่าเพื่อส่วนรวมในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน



- Residential
- Commercial / Business Parks
- Industrial & Logistics
- Hospitality
- Retail

Residential Properties

ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย
ผ่านการใช้ชีวิตในอุดมคติ ในโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ
ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม
ครอบคลุมทุกระดับราคาของกลุ่มเป้าหมาย

25 **พันล้านบาท**
มูลค่าโครงการเปิดใหม่รวม
18 โครงการในปี 2565

24 **พันล้านบาท**
มูลค่ายอดขายรวมทั้งสิ้น
75 โครงการ

38 โครงการทาวน์โฮม

37 โครงการบ้านเดี่ยว
และบ้านแฝด



แกรนดิโอ รัตนาธิเบศร์ - ราชพฤกษ์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



สีลมเอจ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

240,000 >

ตารางเมตร

พื้นที่เช่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการพาณิชยกรรม และรีเทล
ใน 5 อาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงาน



เอฟวายไอ เซ็นเตอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

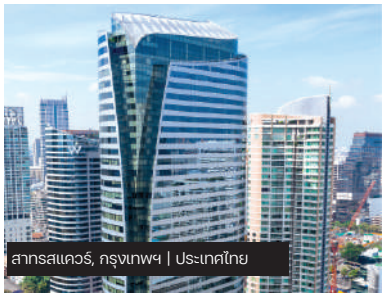


โรงแรม ดับเบิ้ลยู กรุงเทพ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

Commercial and Hospitality

อสังหาริมทรัพย์แลนด์มาร์ค และโครงการรูปแบบมิกซ์ยูสใจกลางกรุงเทพฯ
ผสานแนวคิดเชื่อมองค์ประกอบการใช้ชีวิต ด้วยการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ
ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง เสริมสร้างการเติบโตของอัตราการเช่า
และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง
พร้อมแรงบันดาลใจในการเดินหน้าสู่ความสำเร็จในอนาคต


ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย


สาทรสแควร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

Industrial Properties

ส่งมอบโซลูชั่นด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมด้วยความสามารถแบบครบวงจร
ทั้งการพัฒนาสินทรัพย์ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการเสนอขายสินทรัพย์
ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุน

3.4 **ล้านตารางเมตร**
สินทรัพย์ภายใต้การบริหาร

970 โรงงานและคลังสินค้า
ภายใต้การบริหาร

150k **ตารางเมตร**
โครงการ Built-to-Suit
พร้อมสัญญาเช่าที่
อยู่ระหว่างการพัฒนาในปี 2565

82% อัตราเช่าโดยรวมของ
สินทรัพย์ภายใต้การบริหาร





เพรสทีจ พระราม 2, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

ONE Platform For Sustainable Growth

อสังหาริมทรัพย์ครบวงจร แพลตฟอร์มที่ยั่งยืน

การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน
การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตร
เพื่อผลักดันการเติบโต

ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง
การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำให้แก่ลูกค้า

ดาต้าและเทคโนโลยี
การใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและการปฏิวัติดิจิทัล
เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในอนาคต

การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย
การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลายทางธุรกิจ
เพื่อผลักดันการเติบโตอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัท



นายชายน้อย เผื่อนโกสุม
ประธานกรรมการ
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
กรรมการตรวจสอบ



รองศาสตราจารย์ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
กรรมการบริหารความเสี่ยง



นายปณต สิริวัฒนภักดี
ประธานกรรมการบริหาร
กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
กรรมการบริหารความเสี่ยง



นายชาลี โสภณพนิช
กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร
กรรมการ
กรรมการบริหาร
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายโชติพัฒน์ พีชานนท์
กรรมการ
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์
กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา



นางบุษยา มาทแล็ง
กรรมการอิสระ



นายชาย วินิชบุตร
กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายธนพล ศิริธนชัย
กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการบริหาร
กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
กรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะผู้บริหาร



นายธนพล ศิริธนชัย
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร – Country CEO
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)



นายแสนผิน สุขี
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)



นายโสภณ ราชรักษา
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)



นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน



นายศุภรัฒม์ ศิวะเพ็ชรานาถ สิงหรา ณ อยุธยา
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านเทคโนโลยีและดิจิทัล



สามย่านมิตรทาวน์ กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

Thailand's Fully Integrated Real Estate Platform

ยกระดับขีดความสามารถในการบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท
เติบโตอย่างก้าวกระโดด จาก "ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม"
สู่ความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย
ด้วยความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพหลากหลายประเภททั่วทุกภูมิภาค

สารจากประธานกรรมการ



ผลจากการดำเนินการตามกลยุทธ์เชิงรุกในการขยายขอบข่ายธุรกิจของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ให้ครอบคลุมทุกประเภทของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท ด้วยการเข้าซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อปี 2563 ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีธุรกิจที่หลากหลายมากขึ้น ประกอบด้วย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยร้อยละ 73 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ร้อยละ 7 และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในและต่างประเทศร้อยละ 20 ของรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2565 เป็นกุญแจสำคัญที่ทำให้สามารถลดผลกระทบที่เกิดจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และการผันผวนอย่างรุนแรงของภาวะเศรษฐกิจโลกและประเทศไทยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาได้อย่างน่าพอใจ และในปี 2565 เมื่อภาวะวิกฤติเริ่มคลี่คลาย พร้อมกับการที่หลายประเทศทั่วโลกประกาศยกเลิกข้อจำกัดการเดินทางของประชาชน ทำให้กิจกรรมทางธุรกิจและการเดินทางและภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี บริษัทฯ ก็ได้รับประโยชน์จากโครงสร้างธุรกิจที่หลากหลายและการประสานกำลังของทุกกลุ่มธุรกิจ เพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมภายใต้โครงสร้างการบริหารงานที่มีความยืดหยุ่นและเป็นเอกภาพ (One Platform) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการต้นทุนการผลิตที่มีประสิทธิภาพและสร้างผลกำไรสุทธิประจำปี 2565 ได้ถึง 2,465 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปี 2564 ถึงร้อยละ 57 ในขณะที่รายได้รวมของปี จำนวน 16,345 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2564

ความคล่องตัวในการปรับเปลี่ยนยุทธศาสตร์การตลาดและการผลิตสินค้าได้รวดเร็ว ทันต่อการเปลี่ยนแปลงภาวะเศรษฐกิจและพฤติกรรมความต้องการของผู้บริโภค เป็นองค์ประกอบสำคัญที่ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้นอย่างรวดเร็วในปี 2565 อาทิ การตัดสินใจเพิ่มสัดส่วนการผลิตบ้านเดี่ยวคุณภาพสูงเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง และการเพิ่มการลงทุนในธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ในขณะที่ความต้องการของลูกค้าในกลุ่มนี้ยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องรวมถึงการขยายการลงทุนพัฒนาโครงการคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย ซึ่งมีภาวะเศรษฐกิจที่เข้มแข็งและมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้น เป็นต้น นอกจากนั้น ความรวดเร็วในการเพิ่มบุคลากรและปรับยกระดับการให้บริการและการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับปริมาณกิจกรรมทางธุรกิจ การเดินทาง และการใช้บริการศูนย์การค้าของประชาชนที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงครึ่งหลังของปี มีส่วนช่วยให้ผลประกอบการของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

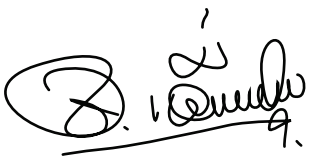
ในด้านการเงิน คณะกรรมการกำหนดเป็นนโยบายให้บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการด้านการเงินควบคู่กับการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ ยังคงรักษาสถานะทางการเงินได้เข้มแข็งด้วยการกระจายการลงทุนอย่างสมดุลในสินทรัพย์หลายประเภท ที่สามารถสร้างผลตอบแทนและกระแสเงินสดได้อย่างสม่ำเสมอ โดยสถาบันจัดอันดับเครดิต

TRIS ยังคงยืนยันอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ ในระดับ A ในปี 2565 และบริษัทฯ ยังได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้วงเงินสินเชื่อเพื่อการลงทุนและเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนแก่บริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ

ส่วนในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้กำหนดเป็นนโยบายสำคัญให้ทุกกลุ่มธุรกิจยึดหลักการด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นรากฐานในการบริหารงานและมีธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งให้ความสำคัญในด้านจริยธรรมและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ และในปีนี้ บริษัทฯ ยังร่วมจัดงานมหกรรมด้านความยั่งยืน (SX Sustainability Expo 2022) ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เพื่อขับเคลื่อนสร้างองค์กรต้นแบบความยั่งยืนของประเทศไทยและได้รับการคัดเลือกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เป็นหนึ่งในหุ้นยั่งยืน (THSI) ประจำปี 2565 ด้วย

โดยสรุป ท่ามกลางภาวะวิกฤติที่เกิดจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจของประเทศในช่วงกว่า 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ใช้โอกาสนี้ เสริมศักยภาพขององค์กรในทุกมิติ ทั้งด้านโครงสร้างธุรกิจ โครงสร้างการลงทุนและการเงิน และโครงสร้างการบริหารงาน โดยยังคงยึดมั่นในแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งจะเป็นรากฐานสำคัญที่จะผลักดันให้บริษัทฯ เติบโตต่อไปในอนาคตได้อย่างมั่นคง

สุดท้ายนี้ ผมและคณะกรรมการของบริษัทฯ ขอขอบคุณ ท่านผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางธุรกิจ ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทรัสต์ของบริษัทฯ สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุกท่าน ที่ได้ร่วมมือกันปฏิบัติงานด้วยความทุ่มเทอย่างเต็มกำลังความสามารถ จนทำให้บริษัทฯ สามารถก้าวข้ามช่วงเวลาท้าทายที่ผ่านมาในระดับที่น่าพอใจมาก ด้วยศักยภาพของบุคลากร รวมถึงโครงสร้างธุรกิจและการเงินที่เข้มแข็ง ผมมั่นใจว่าบริษัทฯ จะสามารถเติบโตต่อไปได้อย่างยั่งยืน



(นายชายน้อย เผื่อนโกสุม)
ประธานกรรมการ

สารจากประธานกรรมการบริหาร



ปี 2565 ที่ผ่านมา เป็นปีที่ทุกภาคส่วนธุรกิจเริ่มฟื้นตัวและสามารถกลับมาทำธุรกิจในภาวะปกติมากขึ้น ภายหลังการเปิดประเทศของประเทศไทย และการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจโลกยังเผชิญกับความท้าทายจากความเสี่ยงที่เศรษฐกิจจะเข้าสู่ภาวะถดถอย (Recession) ซึ่งมีโอกาสที่ผลกระทบจะลามเข้าสู่ภาคเศรษฐกิจในประเทศไทยมากขึ้น โดยธุรกิจต้องเตรียมปรับตัวเพื่อเตรียมพร้อมรับมือได้อย่างทันท่วงที

ในส่วนของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร (Fully Integrated Real Estate Platform) ผนวกกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม ได้มีการเตรียมความพร้อมในการบริหารงานท่ามกลางสภาวการณ์ที่ผันผวน เพิ่มความยืดหยุ่นให้กับกระบวนการการทำงาน สร้างความแข็งแกร่งทางการเงินพร้อมบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ สามารถสร้างผลประกอบการที่เติบโตและเพิ่มผลกำไรให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างดีในปีที่ผ่านมา พร้อมพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจและโลกในปัจจุบัน

บริษัทฯ มีความสำคัญเชิงกลยุทธ์กับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศสิงคโปร์ (บริษัทแม่) เราพร้อมส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด ถึงแม้ว่าสภาพแวดล้อมทางธุรกิจจะมีความผันผวนจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ยึดมั่นในเจตนารมณ์ที่จะสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งและสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ด้วยปณิธานอันแน่วแน่ที่จะเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ข้ามชาติชั้นนำที่มีความพร้อมสำหรับอนาคต (Evolving with purpose, Future-Ready) ผ่านการดำเนินธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่ชัดเจน ยกระดับความพร้อมด้วยการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่หลากหลาย ควบคู่ไปกับแนวคิดการดำเนินธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ซึ่งถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการขยายขีดความสามารถของบริษัทฯ ให้พร้อมคว้าโอกาสใหม่และรับมือกับความท้าทาย ด้วยยุทธศาสตร์การขับเคลื่อนองค์กรที่มีลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-centric) ผ่านการบริหารจัดการและทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญจากทั่วทุกภูมิภาค เพื่อความเป็นธุรกิจที่พร้อมสำหรับอนาคตอย่างแท้จริง

กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้ตั้งเป้าหมายที่จะก้าวสู่ความเป็นองค์กรที่ปลอดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Net-Zero Carbon) ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วทั้งกลุ่มบริษัทภายในปี 2593 เพื่อสร้างสรรค์ความเท่าเทียมและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน โดยมี 3 เสาหลักสำคัญ ได้แก่ การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง (Acting Progressively) การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ (Consuming Responsibly) และการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย (Focusing on People) เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการสร้างอนาคตที่ดีขึ้นสำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนอย่างยั่งยืน

ในนามของประธานกรรมการบริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ที่ให้ความเชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา รวมถึงขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ได้ทุ่มเทแรงกายและแรงใจในการช่วยให้บริษัทฯ เดินหน้าต่อไปได้แม้ในช่วงเวลาแห่งความท้าทาย และผมเชื่อมั่นว่า เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย ได้ข้ามผ่านอุปสรรคและสามารถกลับมาอย่างแข็งแกร่ง เพื่อก้าวไปสู่การเป็นผู้นำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรที่เติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายปณต สิริวัฒนภักดี)
ประธานกรรมการบริหาร

สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



ในปี 2565 ที่ผ่านมาบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีการฟื้นตัวของผลกำไรอย่างชัดเจน จากการที่ทุกกลุ่มธุรกิจไม่ว่าจะเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชยกรรมที่สามารถกลับมาดำเนินการได้ตามปกติ โดยภาพรวมผลประกอบการของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่น่าพอใจ ซึ่งเป็นผลจากการเดินหน้าตามแผนธุรกิจที่วางไว้อย่างรอบคอบ มุ่งเน้นการรักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง เสริมความพร้อมด้วยการเข้าลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการควบคู่กับการบริหารจัดการองค์กร สร้างประสิทธิภาพในการทำงานตามเป้าหมาย รองรับการเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคง

การปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของแต่ละกลุ่มธุรกิจ ถือเป็นหัวใจสำคัญในการสร้างผลประกอบการที่ดีในปีนี้ โดย **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย** ที่ขับเคลื่อนโดย **เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม** ได้เพิ่มสัดส่วนสินค้ากลุ่มบ้านเดี่ยวในทำเลศักยภาพ เพื่อกระจายพอร์ตโครงการที่อยู่อาศัยและเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับธุรกิจ ด้าน **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม** โดย **เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล** ได้ขยายพอร์ตการลงทุนไปยังต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าปัจจุบันที่ประสงค์จะขยายพื้นที่คลังสินค้าไปยังต่างประเทศ ส่วนตลาดในประเทศไทยยังมีความแข็งแกร่งด้วยอัตราการเช่าพื้นที่สูงกว่าร้อยละ 83 ขณะที่ **เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชยกรรม** เราได้ถือโอกาสเข้าซื้อโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์ (Mayfair, Marriott Executive Apartments) ซึ่งจะได้รับอานิสงส์จากธุรกิจโรงแรมที่เริ่มฟื้นตัว มีนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น

ผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างมาก สะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จของกลยุทธ์ One Platform อสังหาริมทรัพย์ครบวงจร สามารถกระจายความเสี่ยง เสริมความยืดหยุ่นในการรับมือกับความผันผวนทางเศรษฐกิจได้ รักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการด้วยการลงทุนที่มีประสิทธิภาพ และควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุม

นอกจากนี้ เราได้นำแนวคิด 3REs: "Reconnect, Rethink, Restart" เพื่อเชื่อมคนเข้าด้วยกัน เสริมวัฒนธรรมองค์กรให้แข็งแกร่ง

1. **Reconnect:** จัดกิจกรรมเชื่อมสัมพันธ์กับคู่ค้า ลูกค้า นักลงทุน และพนักงานในทุกระดับ เพื่อสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ให้มองเห็นเป้าหมายและกำหนดทิศทางไปด้วยกัน

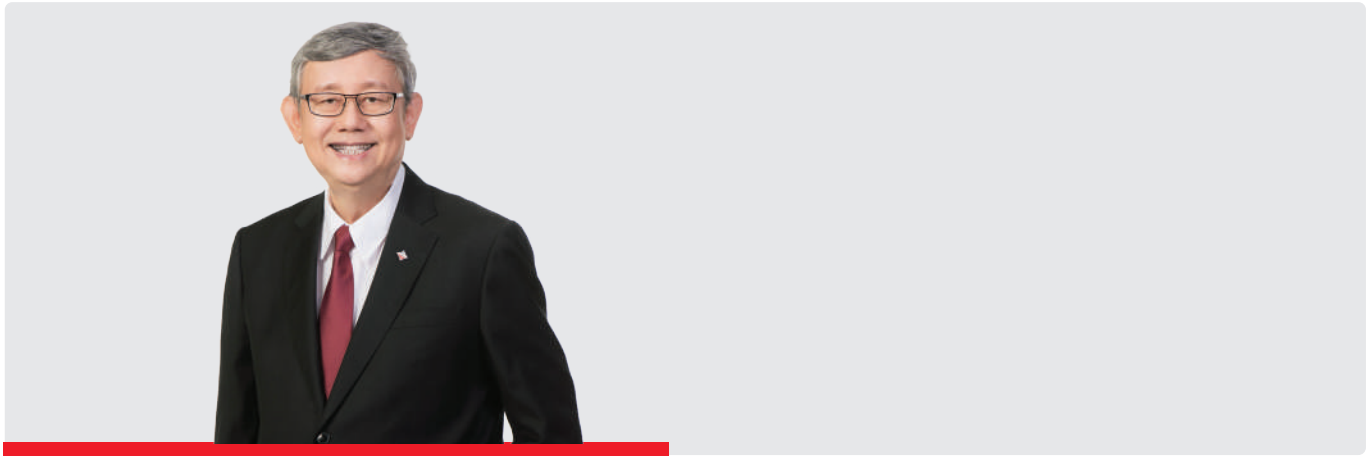
2. **Rethink:** ทบทวนแผนกลยุทธ์ในทุกกลุ่มธุรกิจให้สอดรับกับสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อสร้างการพัฒนาและเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน พร้อมกับปรับสวัสดิการให้พนักงาน ซึ่งนับเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายภายในองค์กร

3. **Restart:** กำหนดเป้าหมายการสื่อสารที่ชัดเจน เพื่อให้คนภายนอกเข้าใจ รับรู้ และจดจำ แบรนด์ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ในฐานะผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร และมีความมุ่งมั่นจะเป็นองค์กรพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ภายใต้เจตนารมณ์ (Purpose) ***Inspiring Experiences, Creating Places for Good: สร้างประสบการณ์ เสริมแรงบันดาลใจ พัฒนาให้อยู่ คู่กับคุณ*** พัฒนาโครงการอย่างมีคุณภาพ ออกแบบสถานที่คำนึงถึงชุมชนสังคม ความยั่งยืน และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

สำหรับปีที่จะมาถึงยังคงเป็นอีกปีที่ต้องเผชิญความท้าทายในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และการเมืองในประเทศ ผมในนามของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ขอให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า เชื่อมั่นในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ One Platform ของบริษัทฯ พร้อมด้วยฐานเงินทุนที่เข้มแข็ง และความพร้อมของทีมงาน ล้วนเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนให้บริษัทฯ สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ก้าวสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่สร้างผลตอบแทนแก่ทุกภาคส่วนอย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป

(นายธนพล ศิริธนชัย)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2565



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยมี รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และมีนายชายน้อย เผื่อนโกสุม และนายชัชวาลย์ เจียรวนนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ แต่ละท่านมีคุณวุฒิและคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

ในรอบปีบัญชี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดของการเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	จำนวนการเข้าร่วมประชุม/ จำนวนการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5 / 5
นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	กรรมการตรวจสอบ	5 / 5
นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	กรรมการตรวจสอบ	4 / 5

การประชุมดังกล่าวมีฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วยตามวาระที่เกี่ยวข้อง และมี 1 วาระที่เป็นการประชุมเฉพาะคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อสอบถามและขอความเห็นทางวิชาชีพในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างเป็นอิสระ ทั้งนี้ สาระสำคัญของการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีบัญชี 2565 สามารถสรุปได้ ดังนี้

1) การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของรายงานทางการเงินรายไตรมาส และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งได้รับการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รวมถึงสอบทานประเด็นเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีที่สำคัญ อาทิ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในรอบปีที่ผ่านมา และผลกระทบในอนาคตที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าว และมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและเหมาะสม

2) การพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวโยงกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป สมเหตุสมผล ไม่มีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ มีความเป็นธรรม และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุม โดยไม่พบรายการใดที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ

3) การสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นประจำทุกไตรมาส รวมทั้งได้สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ ยังได้ว่าจ้าง บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ให้สอบทานการออกแบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงการว่าจ้าง บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ ที่ปรึกษา จำกัด ให้ตรวจสอบระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยครอบคลุมถึงการรักษาความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์และการควบคุมทั่วไปของระบบงานหลัก ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความเหมาะสมเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งไม่พบการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

4) การสอบทานและการกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2565 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินความเสี่ยง และการพิจารณาความสำคัญของแต่ละระบบงาน เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายธุรกิจขององค์กร และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งยังได้พิจารณาความเหมาะสมของอัตรากำลังคนของฝ่ายตรวจสอบภายในและความจำเป็นในการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอกเพื่อดำเนินการตรวจสอบในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งจำเป็นต้องอาศัยความรู้เฉพาะทางด้วย นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของฝ่ายและหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในอีกด้วย และในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งนางสาวภัคชัญญา ชุติมาวงศ์ เป็นหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงจากการเกษียณอายุงาน โดยได้พิจารณาความเหมาะสมของคุณวุฒิและประสบการณ์ โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

5) การคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และการเสนอค่าตอบแทนในการสอบบัญชีประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปีบัญชี 2566 โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถประสบการณ์ ผลการปฏิบัติงาน และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และความสมเหตุสมผลของค่าตอบแทนในการสอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ความเห็นชอบ และเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนในการสอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ได้แก่ นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4195 หรือ นางสาวยุวนุช เทพทรงวัจจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5371 หรือ นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420 หรือ นางสาวกนกอร ภูริปัญญวานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10512 เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีบัญชี 2566

6) การรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส และได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งในภาพรวมเป็นรายคณะ และรายบุคคล เป็นประจำทุกปี พร้อมทั้งรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

โดยสรุปในภาพรวมปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และมีความเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้บริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และโปร่งใส ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ ของบริษัทฯ

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประจำปี 2565



คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความจำเป็นของการบริหารความเสี่ยง ซึ่งถือเป็นกระบวนการสำคัญที่จะช่วยให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการ ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ ทุกกลุ่ม รวมถึงช่วยให้บริษัทฯ เติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน จึงได้แต่งตั้งให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน[1] คือ นายโชติพัฒน์ พีชานนท์ เป็นประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง นายปณต สิริวัฒนภักดี รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย และนายธนพล ศิริธนชัย เป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทฯ

ในปีที่ผ่านมา สภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงได้รับผลกระทบในทางลบจากปัจจัยทั้งภายนอกและภายใน ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จึงมุ่งเน้นถึงการบริหารความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกลยุทธ์และแผนธุรกิจ โดยมีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง มีเนื้อหาสาระสำคัญดังนี้

1) พิจารณาทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาทบทวนปรับปรุงนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เหมาะสมกับสภาวะธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล เป็นกรอบแนวทางให้ฝ่ายบริหารนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป

2) พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อช่วยสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการพิจารณาปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม ดูแลให้ผู้บริหารมีระบบ หรือกระบวนการที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง รวมถึงการแสวงหาโอกาสทางธุรกิจที่อาจจะเกิดขึ้นจากความเสี่ยงดังกล่าว

3) ให้ความเห็นชอบขอบเขตความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้ (Risk Tolerance Limit)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาให้ความเห็นชอบขอบเขตความเสี่ยงที่บริษัทฯ ยอมรับได้ พร้อมทั้งกำหนดให้การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายบริหาร โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม รวมถึงดูแลให้ฝ่ายบริหารมีระบบ หรือกระบวนการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง และติดตามผลการบริหารจัดการความเสี่ยงจากฝ่ายบริหารเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

[1] เดิมมีนายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565

4) ให้ความเห็นและเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงชุดย่อย ได้รวบรวมข้อมูลความเสี่ยง (Risk Profile) เพื่อทำหน้าที่ประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากขนาดของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม การเคารพสิทธิมนุษยชน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน และกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้น ๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง มีการวางแผน กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่าง ๆ เป็นประจำ และรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

สำหรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ในอีก 3-5 ปีข้างหน้า ที่มีนัยสำคัญต่อการประกอบธุรกิจและการบรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ให้ข้อเสนอแนะในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ของปี2565 ซึ่งประกอบไปด้วย ความเสี่ยงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง อาทิ โรคโควิด (COVID-19) และโรคฝีดาษลิง (Monkey Pox) ความเสี่ยงในการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Act - PDPA) ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) และความเสี่ยงด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ (Cybersecurity)

5) กำหนดให้จัดฝึกอบรมพนักงานเรื่องการบริหารความเสี่ยง

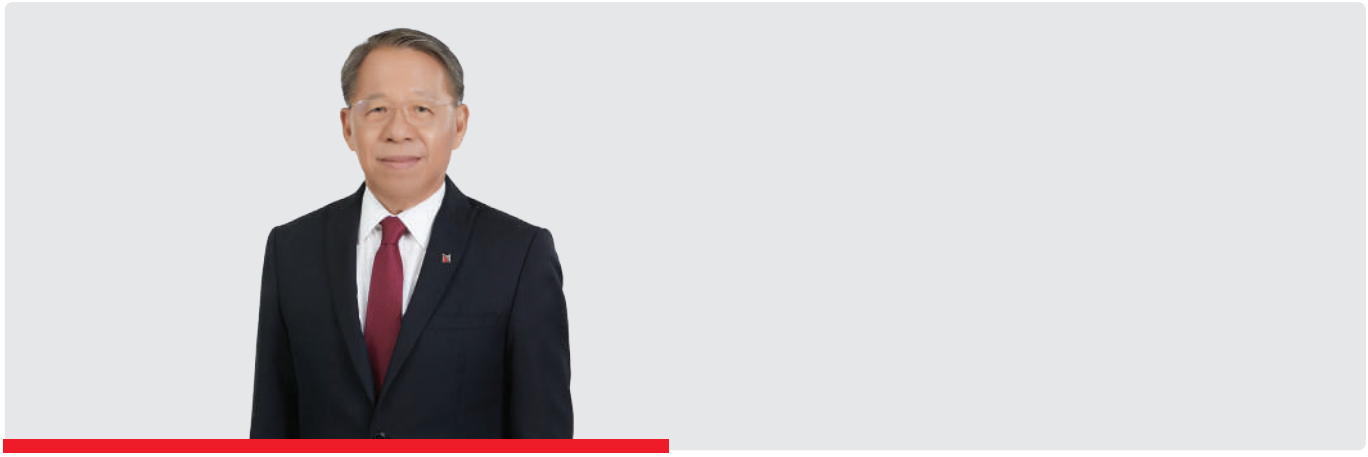
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดให้บริษัทต้องจัดฝึกอบรมให้ความรู้เรื่องความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยงแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจและตระหนักรู้ถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงที่จะต้องกระทำอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยปีที่ผ่านมาได้เชิญผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกองค์กรที่มีประสบการณ์ และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับ เข้ามาเป็นวิทยากรให้กับบริษัท นอกจากนี้ยังได้จัดให้มีการอบรมแบบ e-Learning เพื่อให้บุคลากรทุกคนของบริษัทเข้าถึงการอบรมได้สะดวกและทั่วถึง

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงยังคงมุ่งมั่นในการทำหน้าที่ติดตามการทำงานบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ ทุกกลุ่มมั่นใจได้ว่า บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ สามารถจัดการกับความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ อย่างได้ผล เพื่อหลีกเลี่ยงการเกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานและต่อผลประกอบการในระยะยาว



(นายโชติพัฒน์ พีชานนท์)
ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประจำปี 2565



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน และเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย บนพื้นฐานของความซื่อสัตย์และการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาว และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดนโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คำนึงถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งรูปแบบโครงการและทุกขั้นตอนของห่วงโซ่การผลิต

ในปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน คือ นายชายน้อย เผื่อนโกสุม เป็นประธาน และมีรองศาสตราจารย์ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์[1] และนายธนพล ศิริธนชัย เป็นกรรมการ ได้ทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนดังกล่าว โดยจัดให้มีการประชุมทั้งหมด 3 ครั้ง[2] เพื่อประเมินผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของทุกสายงานในองค์กร โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1) พิจารณาทบทวนนโยบายและกฎบัตรที่เกี่ยวข้องเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

- ทบทวน และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมฯ โดยกำหนดเป็นกลยุทธ์ทางธุรกิจที่ต้องยึดหลักธรรมาภิบาล และคำนึงถึงผลกระทบที่อาจมีต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายรวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม
- ทบทวนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้มีความชัดเจนขึ้น เพื่อยกระดับกระบวนการต่อต้านคอร์รัปชันตามแนวทางการประเมินสำหรับภาคเอกชนไทยในการต่อต้านคอร์รัปชัน
- ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี ให้เหมาะสมกับบริบทของการดำเนินธุรกิจ

2) ดำเนินการเพื่อส่งเสริมกำกับดูแลกิจการที่ดี และดูแลให้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

- จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 12 มกราคม 2565 ได้อย่างครบถ้วนตามหลักการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวด้วย
- กำกับดูแลให้บริษัทฯ จัดทำรายงานประจำปี 56-1 หรือ One Report โดยเปิดเผยข้อมูลด้าน ESG ได้อย่างครบถ้วนตามแนวทางที่มีประกาศกำหนด
- สนับสนุนให้บริษัทฯ จัดประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยไม่มีผู้บริหารหรือกรรมการที่เป็นผู้บริหารเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างเป็นอิสระ และเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาศักยภาพขององค์กร
- สนับสนุนให้บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการรายคณะและรายบุคคลของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย และเปิดเผยไว้ให้เป็นที่รับทราบ

[1] นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย มีผลวันที่ 1 มกราคม 2565

[2] จากที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนว่าให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละคนได้มีการรายงานไว้ในหัวข้อการประชุมคณะกรรมการ ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

3) ดำเนินการเพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

- สนับสนุนให้บริษัทฯ ดำเนินการ ต่ออายุการรับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption "CAC") ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ส่งเสริมให้บริษัทฯ จัดอบรมประจำปีในเรื่อง จรรยาบรรณทางธุรกิจ สำหรับพนักงานทุกคน โดยใช้สื่อสร้างสรรค์เพื่อสร้างความตระหนักรู้ในหัวข้อต่าง ๆ เช่น การใช้ข้อมูลภายในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันการขัดแย้งทางผลประโยชน์และการบริหารความเสี่ยง เป็นต้น

4) สนับสนุนการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

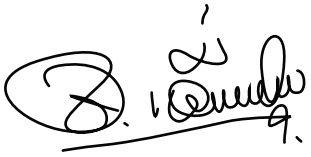
- ผลักดันให้บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ กรอบการดำเนินงาน เป้าหมายการปฏิบัติงาน ที่ต้องยึดหลักธรรมาภิบาลและคำนึงถึงผลกระทบที่อาจมีต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กร และลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในระยะยาว
- สนับสนุนการดำเนินการเพื่อให้หุ้นของบริษัทฯ เป็นหุ้นยั่งยืน (Thailand Sustainability Investment "THSI") ที่มีการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม มีความรับผิดชอบต่อสังคม และมีการบริหารงานตามหลักบรรษัทภิบาล (Environmental, Social and Governance หรือ ESG)

  ส่งเสริมการขับเคลื่อนโครงการต่าง ๆ ให้บรรลุเป้าหมายระยะยาว เพื่อมุ่งสู่การเป็น Net Zero Carbon Corporation ในปี 2593 โดยมีการดำเนินงานต่อเนื่องตามแผนงาน เช่น การฝึกอบรมผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ การสื่อสารนโยบายกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้คู่ค้ารับทราบ เพื่อความร่วมมืออย่างยั่งยืนในอนาคต รวมถึงการกำหนดนโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้ความสำคัญต่อประโยชน์ของสังคมส่วนรวม การรักษาสิ่งแวดล้อม และการประหยัดพลังงานเพื่อลดภาวะโลกร้อน โดยตั้งเป้าหมายให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทได้รับการรับรองอาคารเขียว (LEED Certification)
- บริษัทฯ ได้ร่วมเป็นผู้สนับสนุนหลักในการจัดงาน Sustainability Expo 2022 เมื่อวันที่ 26 กันยายน - 2 ตุลาคม 2565 ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เพื่อแสดงเจตนารมณ์ที่มุ่งไปสู่การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและพัฒนาสิ่งที่ดีสำหรับสังคมอย่างยั่งยืน โดยบริษัทฯ มุ่งหวังจะสร้างแรงบันดาลใจให้ทุกภาคส่วน ให้ความสำคัญในการดำเนินการอย่างจริงจังในเรื่อง ESG ในองค์กรและชุมชนของตน เพื่อสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจและสังคมต่อไป

5) รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ ประจำปี 2565 ในด้านการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

- บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระดับ 5 ดาว "ดีเลิศ" (Excellent) ติดต่อกันเป็นปีที่ 3 ตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies - CGR) ประจำปี 2565 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- บริษัทฯ ได้รับการคัดเลือกให้อยู่ใน Thailand Sustainability Investment หรือ รายชื่อหุ้นยั่งยืน THSI ประจำปี 2565 เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน
- บริษัทฯ ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (AGM Checklist 2565) ที่ระดับ 100 คะแนนเต็ม จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีความเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นได้สะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจด้วยความมีจริยธรรม โปร่งใส ตามหลักธรรมาภิบาล และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกขั้นตอนในห่วงโซ่มูลค่าเพิ่ม รวมทั้งสังคมและสิ่งแวดล้อม ตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างครบวงจร เพื่อก่อให้เกิดประสิทธิผลรวมกลับคืนสู่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนทั้งระบบ



(นายชายน้อย เผื่อนโกสุม)
ประธานกรรมการ
กำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน



นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำการให้บริการ
แพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าน่าจดจำ
แก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน พร้อมขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

มุ่งเน้นการพัฒนาและบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบครบวงจร
ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม
เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
ด้วยการสร้างมูลค่าผ่านนวัตกรรมและเทคโนโลยีสมัยใหม่
เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันและการเติบโตขององค์กรในระยะยาว
ภายใต้ปรัชญาการดำเนินงานที่คำนึงถึง การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่า
และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญเสมอ

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีเป้าหมายในการเสริมสร้างองค์กรและฐานธุรกิจให้แข็งแกร่ง สร้างสมดุลของสัดส่วนรายได้
ที่เกิดขึ้นประจำอย่างต่อเนื่อง โดยวางเป้าหมายเป็นผู้ให้บริการอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมอันดับหนึ่ง
ของประเทศ ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย บริษัทวางเป้าหมายการเติบโตของรายได้
เป็นอันดับ 1 ใน 5 ของประเทศ พร้อมสร้างการรับรู้และความนิยมแบรนด์ในวงกว้าง ขณะที่อสังหาริมทรัพย์
เพื่อการพาณิชยกรรม บริษัทวางแนวทางการพัฒนาโครงการในรูปแบบมิกซ์ยูสเพิ่มเติมบนทำเลยุทธศาสตร์
นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นสนับสนุนการเติบโตของแพลตฟอร์มทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ภายใต้การบริหารจัดการเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดี ควบคู่กับการสร้างทีมงานที่มีความรู้ความชำนาญ
เพื่อความสำเร็จในการขับเคลื่อนแผนธุรกิจในระยะยาว

กลยุทธ์

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย วางเป้าหมายเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อมุ่งไปสู่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ภายใต้กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้



การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน
การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตรทางธุรกิจ
เพื่อผลักดันการเติบโตในธุรกิจ



ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง
การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำสู่ลูกค้าของเรา



ดาต้าและเทคโนโลยี
การใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยี
และการปฏิวัติดิจิทัลเพื่อเสริมสร้าง
ความมั่นคงในอนาคต



การพัฒนา
แพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย
การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

ค่านิยมองค์กร

เราร่วมแรงร่วมใจ

เราก้าวไปข้างหน้า

เราให้เกียรติกันและกัน

เราจริงใจ

การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาการที่สำคัญ

ในช่วงรอบระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

ปี 2563

• ตุลาคม 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ภายใต้ชื่อ บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริการจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทย่อยแห่งนี้มีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

• มีนาคม 2563

บริษัทฯ แจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่า Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศจีน และบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ได้เลิกกิจการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ที่ผ่านมาบริษัทย่อยดังกล่าวยังมิได้มีการลงทุนใด ๆ

• พฤษภาคม 2563

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของบริษัท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) ภายใต้แบบมอบอำนาจทั่วไป (General mandate) โดยมีอัตราส่วนการจัดสรรที่ 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 0.15 หุ้นสามัญใหม่ และมีราคาเสนอขายที่ 10.60 บาทต่อหุ้น บริษัทฯ ได้กำหนดวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นระหว่างวันที่ 29 มิถุนายน 2563 ถึงวันที่ 3 กรกฎาคม 2563

บริษัทฯ ได้อนุมติและยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ในราคา 8.50 บาทต่อหุ้น เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานภายหลังการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจตามที่ได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2562

• มิถุนายน 2563

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบแต่งตั้งให้ นายธนพล ศิริธนชัย ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท (Country Chief Executive Officer) โดยจะมีผลนับตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป

• กรกฎาคม 2563

บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการเสนอขายหลักทรัพย์มูลค่า 3,206.65 ล้านบาทผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) จำนวน 302.5 หุ้น โดยมียอดการจองซื้อหุ้นมากกว่าจำนวนเสนอขาย บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเป็น 28,138 ล้านบาท และหุ้นเพิ่มทุนเริ่มซื้อขายวันที่ 14 กรกฎาคม 2563

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อเดือนกันยายน ปี 2562 ที่ได้อนุมัติการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหุ้นของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเข้าทำคำเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่เหลือทั้งหมด ปัจจุบันบริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อย โดยมีจำนวนหุ้นที่รับซื้อไว้ทั้งสิ้น 87.8 ล้านหุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 746.4 ล้านบาท ช่วงระยะเวลาการรับซื้อหลักทรัพย์อยู่ระหว่างวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 โดยมีจำนวนหุ้นที่รับซื้อไว้ทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 99.43 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ ส่งผลให้บริษัทฯ กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD

• สิงหาคม 2563

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ GOLD ออกจากสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นที่เรียบร้อย ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2563 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติการเพิกถอนนี้และให้มีผลตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2563 โดยหุ้นสามัญของ GOLD จะซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันสุดท้ายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563

ปี 2564

• พฤศจิกายน 2563

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“UVRM”) ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ UVRM จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) โดยมีมูลค่ารายการรวมทั้งสิ้น 32,000,000 บาท การลงทุนในครั้งนี้เป็นไปตามกลยุทธ์การเติบโตของบริษัทในการลงทุนและพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

• มีนาคม 2564

บริษัทฯ ประกาศการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 8 แห่ง เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนามและการขยายธุรกิจในอนาคตของกลุ่มบริษัทในต่างประเทศ โดยมีบริษัท Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd. เป็นศูนย์กลางการลงทุนของบริษัทในประเทศเวียดนาม ร่วมกับบริษัทอื่น ๆ ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับแผนการลงทุนของกลุ่ม ประกอบไปด้วย บริษัท New Motion Pte. Ltd. บริษัท Alps Ventura Pte. Ltd. บริษัท Grand Trail Holdings Pte. Ltd. บริษัท Amigos An Phu Holding Pte. Ltd. บริษัท Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd. บริษัท Grand Trail Investment Pte. Ltd. และบริษัท New Motion Industrial Co., Ltd. ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินในเมืองบินห์เดือง (Binh Duong) เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ สำหรับการดำเนินธุรกิจด้านนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศเวียดนาม มูลค่าธุรกรรมรวมทั้งสิ้น 47.6 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ หรือ 1,435.2 ล้านบาท (อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 3 มีนาคม 2564 ซึ่งเป็นวันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้น)

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ("GOLD MF") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ยื่นข้อเสนอซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่เหลืออยู่ในโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารระหว่าง GOLDMF กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ("GOLDPF") ซึ่งมีสิทธิการเช่าโครงการดังกล่าวเหลืออยู่ทั้งสิ้นประมาณ 46 ปี รวมถึงทรัพย์สินเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการ และสิทธิประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุน GOLDPF มีอยู่ในโครงการ ด้วยราคาเสนอซื้อเท่ากับ 1,743 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสร้างความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของโครงการในอนาคต โดยการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาของกองทุน GOLDPF ซึ่งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการได้รับความยินยอม การผ่อนผัน หรือการอนุญาตจากบุคคลภายนอกหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ต่อไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับโอนหุ้นสามัญในบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทเมื่อรวมกับบริษัทย่อยดังกล่าวใน บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เพิ่มขึ้นจากสัดส่วนร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100

• เมษายน 2564

ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดใน บริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด รวมถึงรับโอนสิทธิในการได้รับเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดย บริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 457,344,170 บาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมรวมทั้งสิ้น 1,090,000 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนโครงการสีลมเซ็นเตอร์ สำหรับประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4

ปี 2565

• พฤศจิกายน 2564

บริษัทฯ ได้อนุมัติให้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ เข้าซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่เหลืออยู่ในโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ คิดเป็นมูลค่า 1,743 ล้านบาท

• ธันวาคม 2564

บริษัทฯ ได้อนุมัติให้ บริษัท สาธรพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 25,000,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดใน บริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 591,375,000 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ภายใต้ชื่อโครงการเดอะ รอยัล เรสซิเดนท์ (The Royal Residence)

• เมษายน 2565

บริษัทฯ ประกาศจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ Fraser Propersty Thailand (Indonesia) Pte. Ltd. ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย

• พฤษภาคม 2565

ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนาม ประกอบด้วย บริษัท NM1 Pte. Ltd. เพื่อรองรับการลงทุนในประเทศเวียดนาม และบริษัท NM1 Vietnam Company Limited เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม

• มิถุนายน 2565

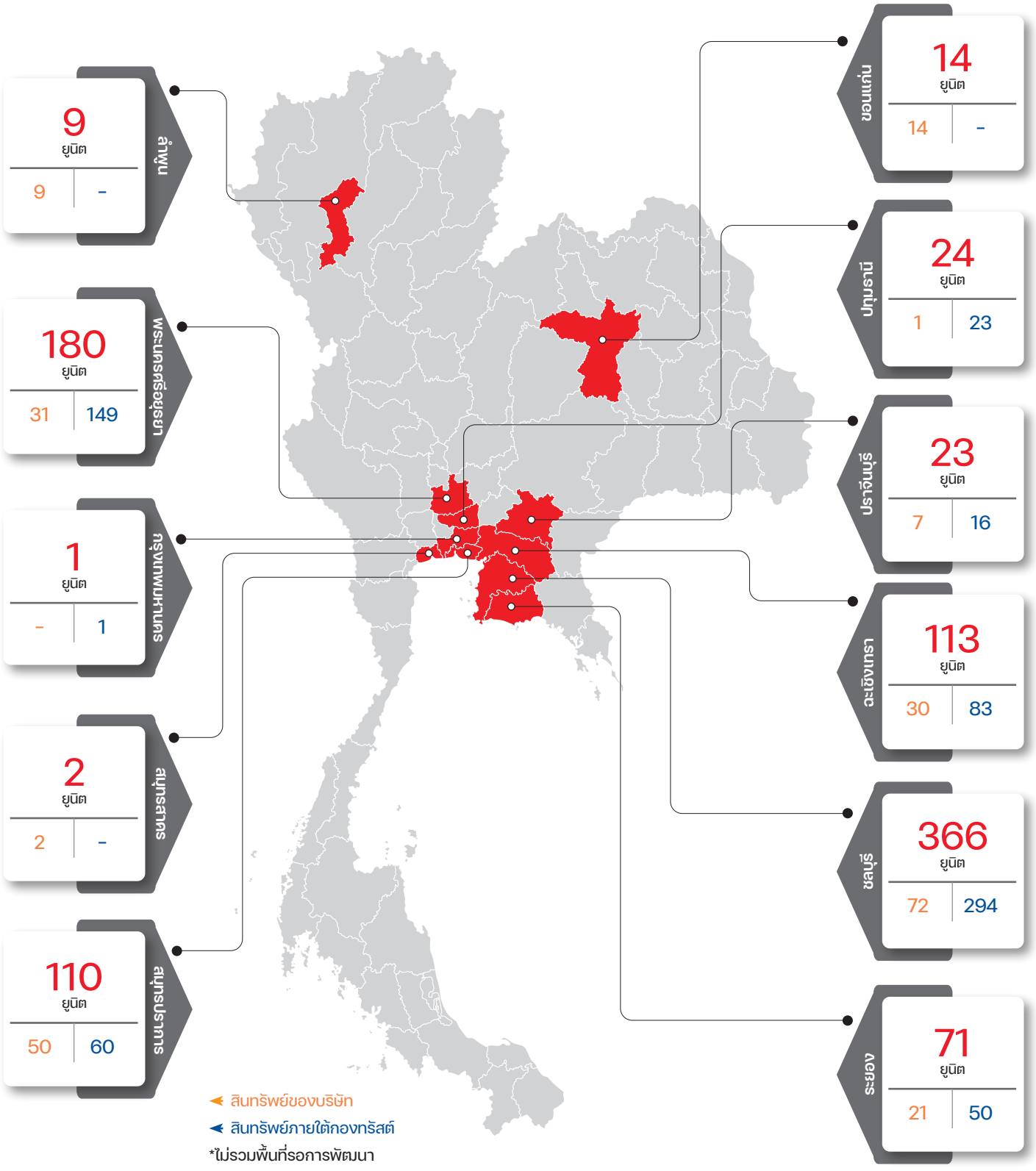
บริษัทฯ ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมในบริษัทในประเทศอินโดนีเซีย จากบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa ("SLP") ซึ่งเป็นบริษัทร่วม และบริษัท PT Surya Internusa Timur ("SIT") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้า ทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SLP เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 75 และมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIT เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.3 เป็นร้อยละ 100 ส่งผลให้ SLP และ SIT มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

โรงงานและคลังสินค้า ภายใต้การบริหารของบริษัท

11 จังหวัด

47 ทำเล

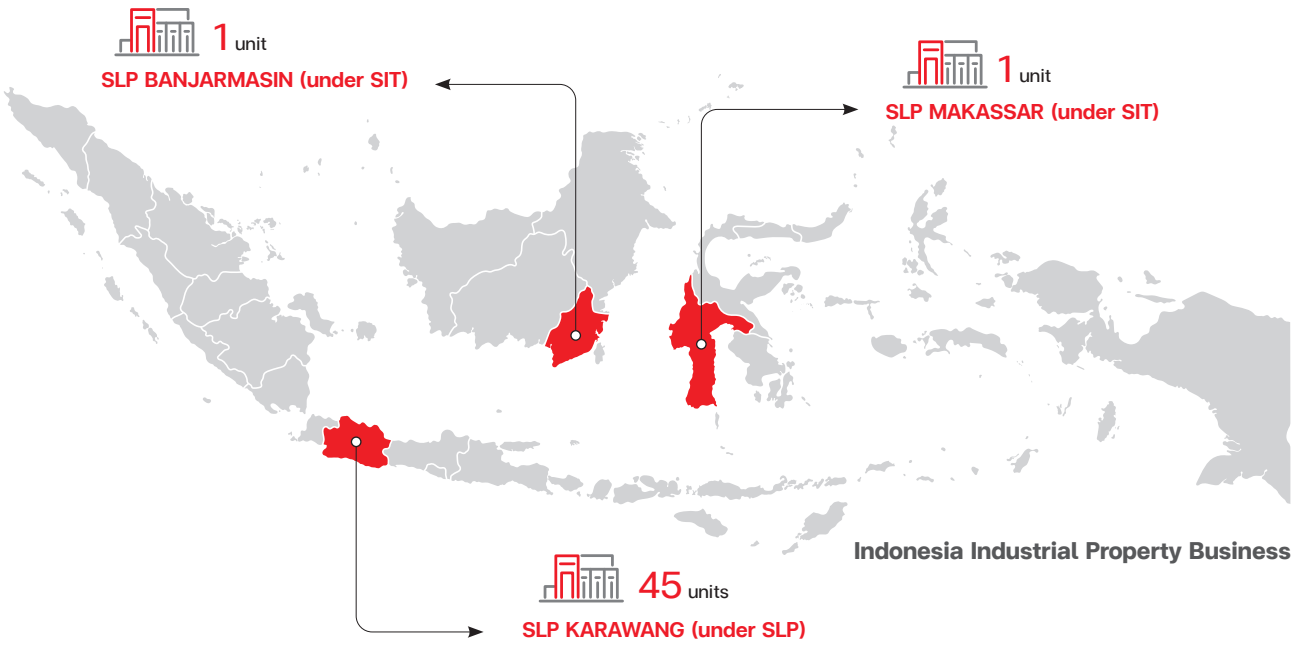
3.19 ล้านตร.ม.



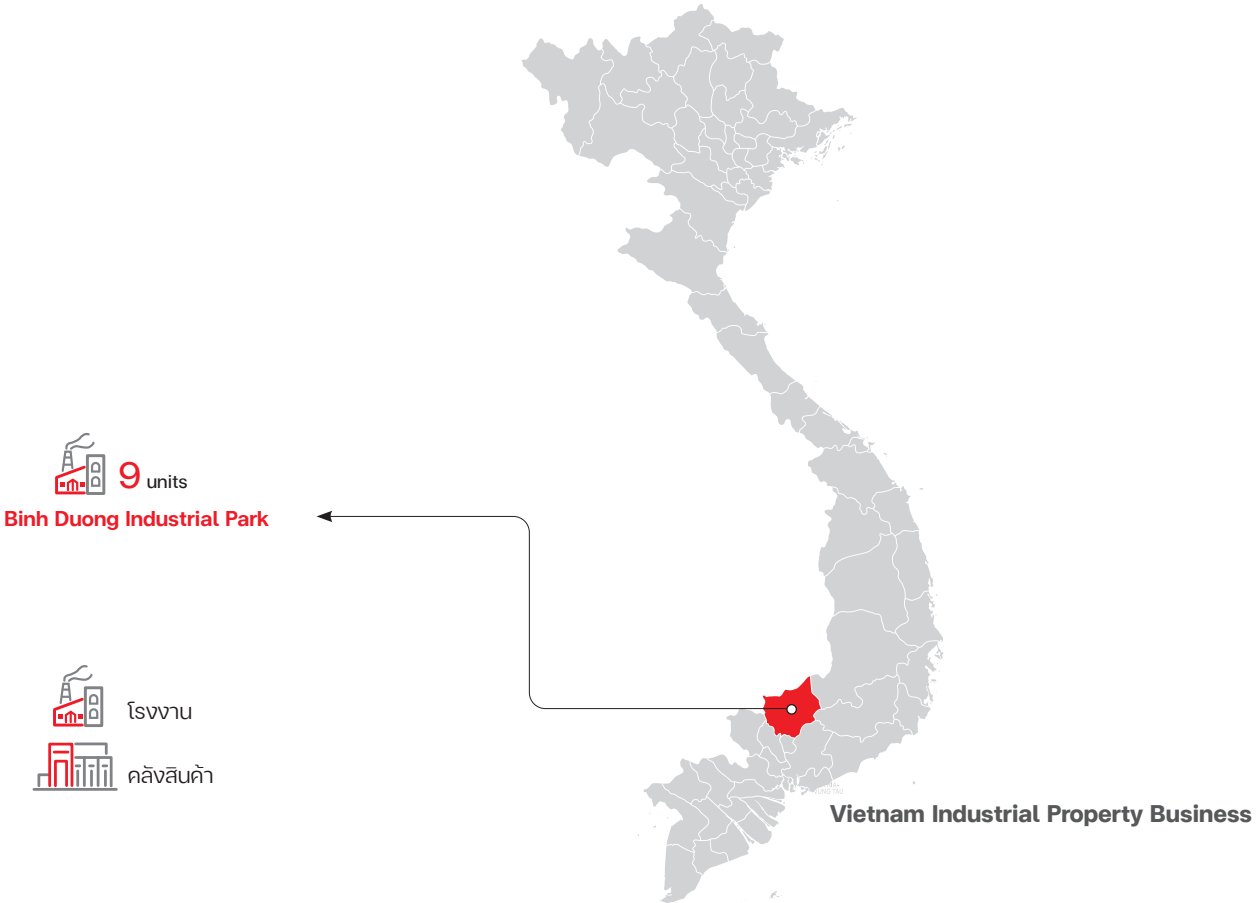
โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทในประเทศอินโดนีเซีย และเวียดนาม

150K ตร.ม. ในประเทศอินโดนีเซีย

40K ตร.ม. ในประเทศเวียดนาม



Indonesia Industrial Property Business

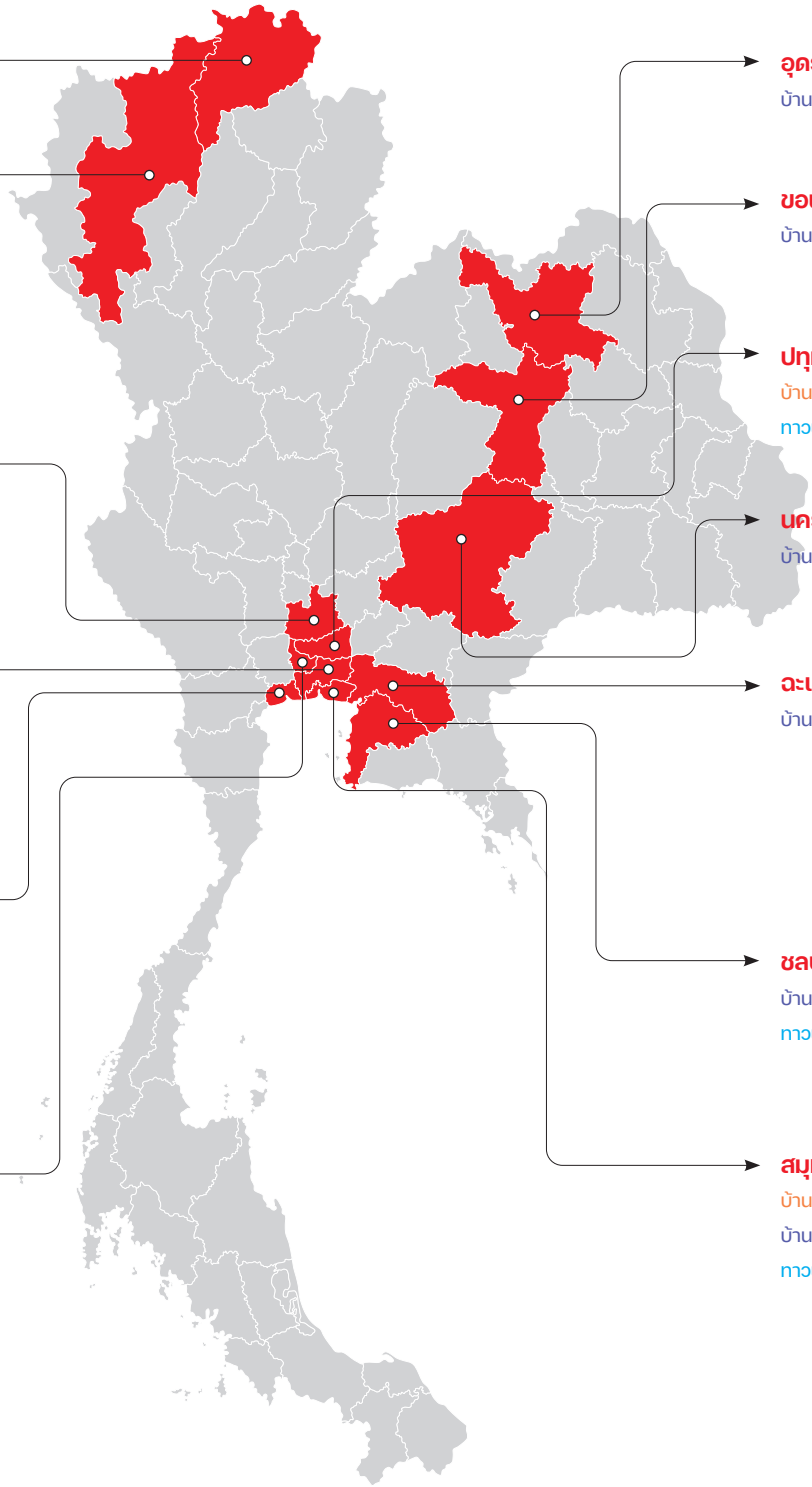


Vietnam Industrial Property Business

โครงการที่อยู่อาศัย ของบริษัท

13 จังหวัด

75 โครงการ



เชียงราย
ทาวน์เฮ้าส์ 2 โครงการ

เชียงใหม่
ทาวน์เฮ้าส์ 2 โครงการ

พระนครศรีอยุธยา
ทาวน์เฮ้าส์ 1 โครงการ

กรุงเทพมหานคร
บ้านเดี่ยว 11 โครงการ
บ้านแฝด 4 โครงการ
ทาวน์เฮ้าส์ 16 โครงการ

สมุทรสาคร
บ้านเดี่ยว 3 โครงการ
บ้านแฝด 1 โครงการ
ทาวน์เฮ้าส์ 2 โครงการ

นนทบุรี
บ้านเดี่ยว 1 โครงการ
บ้านแฝด 3 โครงการ
ทาวน์เฮ้าส์ 6 โครงการ

อุดรธานี
บ้านแฝด 1 โครงการ

ขอนแก่น
บ้านแฝด 1 โครงการ

ปทุมธานี
บ้านเดี่ยว 3 โครงการ
ทาวน์เฮ้าส์ 4 โครงการ

นครราชสีมา
บ้านแฝด 2 โครงการ

ฉะเชิงเทรา
บ้านแฝด 1 โครงการ

ชลบุรี
บ้านแฝด 1 โครงการ
ทาวน์เฮ้าส์ 3 โครงการ

สมุทรปราการ
บ้านเดี่ยว 1 โครงการ
บ้านแฝด 2 โครงการ
ทาวน์เฮ้าส์ 4 โครงการ

Prime commercial footprint in the heart of Bangkok CBD

240,000m²
Office & Retail NLA

~ 1,100
Room Keys

อาคาร
โกลเด้นแลนด์ บิวดิ้ง

เมย์แฟร์
แมริออท
เอ็กเซคคิวทีฟ
อพาร์ทเม้นท์

สามย่าน
มิตรทาวน์

โรงแรม
ดับเบิ้ลยู กรุงเทพ

อาคาร
สาทร สแควร์

อาคาร
ปาร์คเวนเชอร์
อีโคเพล็กซ์

สีลมเอจ

โรงแรม
โมเดน่า บาย เฟรเซอร์
กรุงเทพฯ

อาคาร
เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์

เดอะ แอสคอท สาทร
และสกาย วิลล่าส์



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") หรือที่รู้จักในชื่อเดิมว่าบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในปี 2533 และในปี 2545 บริษัทได้เริ่มซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า (Ready-Built Factory) และอาคารคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ในบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม เหตุการณ์อุทกภัยใหญ่ในปี 2554 ส่งผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น ทางบริษัทฯ จึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อรักษาอัตราการเช่าและฐานลูกค้า ประกอบกับทางกลุ่มเฟรเซอร์สได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงได้ริเริ่มการนำองค์ความรู้เรื่องการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ "FPT" และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ "เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้" โดยบริษัทฯ จะเป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ โดยเป็นเจ้าของผู้พัฒนา และผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3 ธุรกิจในประเทศต่าง ๆ ได้แก่ สิงคโปร์ ออสเตรเลีย ยุโรป จีน และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ภายใต้ทิศทางเชิงกลยุทธ์ของกลุ่ม ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ ภายหลังการทำคำเสนอซื้อกิจการ บริษัทฯจะได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ พร้อมประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กรควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ ถือเป็นก้าวสำคัญขององค์กรในการก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในห้าผู้นำธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับประเทศ ปัจจุบันการทำงานในทุกภาคส่วนได้หลอมรวมเข้าด้วยกันภายใต้กลยุทธ์ One Platform รวมถึงการหล่อหลอมวัฒนธรรมองค์กรให้สอดคล้องกับเจตจำนงของบริษัท ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ผสานแรงบันดาลใจภายใต้แนวคิด "Inspiring Experiences, Creating Places for Good" เพื่อกำหนดทิศทางและกระบวนการทำงานอย่างยั่งยืน มีความยืดหยุ่น พร้อมสร้างความแข็งแกร่งในการขับเคลื่อนธุรกิจด้วย Business Transformation ปรับรูปแบบการทำงานเพื่อตอบสนองพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจตามสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน โดยเฉพาะในธุรกิจบ้านที่มุ่งเน้นการขยายกลุ่มเป้าหมายตลาดกลางถึงบนที่มีกำลังซื้อสูง โดยการเพิ่มสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยวในทำเลศักยภาพพร้อมนวัตกรรมที่ทันสมัยและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa ("SLP") และบริษัท PT Surya Internusa Timur ("SIT") เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในประเทศอินโดนีเซีย นอกจากนี้ยังได้มีการเปิดอาคารสีลมเอจ ซึ่งเป็นอาคาร Mixed-use แห่งใหม่ใจกลางเมือง หัวมุมถนนสีลม-พระราม 4 อีกด้วย ทิศทางเชิงกลยุทธ์นับจากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการเสริมความแข็งแกร่ง เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภทด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของโครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต เพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

โดยภาพรวมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยสายธุรกิจ 3 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

1. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
2. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชกรรม
3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

2. โครงสร้างรายได้

ในรอบผลการดำเนินงานปี 2565 (ตุลาคม 2564 - กันยายน 2565) งบการเงินรวมของบริษัทฯ ครอบคลุมรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและการบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม					
	2563		2564		2565	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	14,648,050	71.42	11,426,709	72.68	11,420,442	69.86
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,751,771	13.42	2,191,931	13.94	2,391,918	14.63
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	331,434	1.62	162,649	1.03	329,162	2.01
รายได้ค่าบริหารจัดการ	666,702	3.25	716,356	4.56	711,744	4.35
รายได้จากการลงทุน	77,098	0.38	74,089	0.47	60,097	0.37
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	381,080	2.33
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	384,270	1.87	20,330	0.13	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,360,602	6.63	860,552	5.47	869,117	5.32
รายได้อื่น	288,150	1.40	268,400	1.71	183,056	1.12
รวมรายได้	**20,509,077**	**100.00**	**15,721,016**	**100.00**	**16,346,616**	**100.00**

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจแบ่งตามสายงาน

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีแบรนด์ต่าง ๆ ดังนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา
บ้านเดี่ยว	THE ROYAL RESIDENCE	60 ล้านบาทขึ้นไป
	THE GRAND, THE GRAND LUX ALPINA	20 - 40 ล้านบาท
	GRANDIO PRESTIGE	6 - 20 ล้านบาท
บ้านแฝด	GOLDEN NEO, NEO HOME	4 - 7 ล้านบาท
ทาวน์โฮม 2 - 3 ชั้น	GOLDEN CITY	3 - 6 ล้านบาท
ทาวน์โฮม 2 ชั้น	GOLDEN TOWN	2 - 4 ล้านบาท
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	GOLDEN BIZ	5 - 7 ล้านบาท

โครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 75 โครงการ แบ่งเป็นมูลค่าโครงการ มูลค่าขาย และรายได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โกลเด้น ทาวน์	36	12,568	38,356	6,467	20,533	6,198	19,512	6,101	17,823
โกลเด้น ซิตี้	2	286	1,467	202	1,050	199	1,032	84	416
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	**38**	**12,854**	**39,823**	**6,669**	**21,584**	**6,397**	**20,544**	**6,185**	**18,239**
โกลเด้น นีโอ	13	3,147	17,101	1,551	7,909	1,510	7,700	1,596	9,191
นีโอ โฮม	4	698	3,528	123	669	82	471	575	2,858
ยอดรวม โครงการบ้านแฝด	**17**	**3,845**	**20,629**	**1,674**	**8,579**	**1,592**	**8,171**	**2,171**	**12,050**
แกรนดิโอ	10	1,923	21,706	621	6,797	603	6,552	1,302	14,909
เดอะ แกรนด์	5	532	10,962	442	8,521	440	8,469	90	2,441
เพรสทีจ	3	650	4,625	86	600	78	539	564	4,025
โกลเด้น วิลเลจ	1	99	475	68	332	68	332	31	143
โกลเด้น เพรสทีจ	1	152	1,336	151	1,328	150	1,320	1	8
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยว	**20**	**3,356**	**39,104**	**1,368**	**17,577**	**1,339**	**17,212**	**1,988**	**21,527**
ยอดรวมทั้งหมด	**75**	**20,055**	**99,555**	**9,711**	**47,740**	**9,328**	**45,927**	**10,344**	**51,815**

แผนการดำเนินงานโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปี 2565

ในปี 2565 บริษัทฯ ดำเนินงานการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 18 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 24,910 ล้านบาท ซึ่งแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

โครงการทาวน์โฮม	จำนวน	7	โครงการ
โครงการบ้านแฝด	จำนวน	1	โครงการ
โครงการบ้านเดี่ยว	จำนวน	7	โครงการ
โครงการต่างจังหวัด	จำนวน	3	โครงการ

โดยแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1. โกลเด้น ทาวน์ ศิริราช - ราชพฤกษ์

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 30 - 31 ตุลาคม 2564
รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 254 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,240 ล้านบาท



2. แกรนดิโอ 2 วิภาวดี - รังสิต

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 20 - 21 พฤศจิกายน 2564
รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 112 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,290 ล้านบาท



3. เดอะ แกรนด์ วิภาวดี 60

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 29 - 30 มกราคม 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว-
บ้านแฝด 3 ชั้น
จำนวนหน่วย : 38 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,000 ล้านบาท



4. นีโอ โฮม อ่างศิลา-สุขุมวิท

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 5 - 6 กุมภาพันธ์ 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 183 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,040 ล้านบาท



5. แกรนดิโอ 2 พระราม 2

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 19 - 20 กุมภาพันธ์ 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 276 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 3,550 ล้านบาท



6. เพรสทีจ ฟิวเจอร์-รังสิต

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 26 - 27 กุมภาพันธ์ 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว-
บ้านแฝด 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 367 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 2,360 ล้านบาท



7. โกลเด้น ทาวน์ ฟิวเจอร์-รังสิต

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 5 - 6 มีนาคม 2565
รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 269 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 770 ล้านบาท



8. นีโอ โฮม รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 26 - 27 มีนาคม 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 124 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 900 ล้านบาท



9. นีโอ โฮม 2 โคราช เทอร์มินอล

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 9 - 10 กรกฎาคม 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 244 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,120 ล้านบาท



10. โกลเด้น ทาวน์ เพชรเกษม-เลียบคลองทวีวัฒนา

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 6 - 7 สิงหาคม 2565
รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 312 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,100 ล้านบาท



11. โกลเด้น ทาวน์ บางนา กม.5

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 20 -21 สิงหาคม 2565
รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 473 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,640 ล้านบาท



12. โกลเด้น ทาวน์ พระราม 9 - กรุงเทพกรีฑา

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 27 - 28 สิงหาคม 2565
รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 303 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,220 ล้านบาท



13. แกรนดิโอ บางนา กม.5

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 27 - 28 สิงหาคม 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 225 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 2,270 ล้านบาท



14. นีโอ โฮม อุดรธานี-ประชาสันติ

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 3 - 4 กันยายน 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 147 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 680 ล้านบาท



15. เพรสทีจ พระราม 2

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 3 - 4 กันยายน 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 169 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,280 ล้านบาท



16. แกรนดิโอ รัตนาธิเบศร์ ราชพฤกษ์

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 10 - 11 กันยายน 2565
รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 146 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,840 ล้านบาท



17. โกลเด้น ทาวน์ ๔ พระราม 2

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 10 - 11 กันยายน 2565
รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 352 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 1,020 ล้านบาท



18. โกลเด้น ทาวน์ ๔ ลาดพร้าว - เกษตรนวมินทร์

วันเปิดโครงการ
: วันที่ 24 - 25 กันยายน 2565
รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 128 ยูนิต
มูลค่าโครงการ : 590 ล้านบาท



การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

บริษัทฯ มีนโยบายผสานเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ากับการดำเนินงาน โดยถือเป็นส่วนสำคัญของแผนกลยุทธ์ระยะยาวเพื่อขยายขีดความสามารถในการแข่งขัน ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการพัฒนาแอปพลิเคชันที่เรียกว่า Home+ เพื่อเป็นช่องทางติดต่อสื่อสารที่เข้าถึงได้ง่าย และช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าอย่างครบวงจรตลอดกระบวนการขายและบริการ ครอบคลุมข้อมูลและรายละเอียดโครงการในทำเลต่าง ๆ การจองซื้อบ้าน บริการแนะนำและยื่นกู้สินเชื่อ บริการตรวจรับบ้าน ตลอดจนการทำสัญญาซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้าน พร้อมรับสิทธิพิเศษและสิทธิประโยชน์มากมาย รวมถึงการเชื่อมโยงหลากหลายบริการที่จะช่วยจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยของลูกบ้านให้ง่ายขึ้น ด้วยมืออาชีพที่พร้อมตอบทุกความต้องการ เสริมสร้างประสบการณ์ที่สอดคล้องและเติมเต็มกับทุกไลฟ์สไตล์ในปัจจุบัน ผ่านกิจกรรมและข้อเสนอทั้งออนไลน์และออฟไลน์ สำหรับลูกค้า Frasers property home และลูกค้าทั่วไป

ในปี 2565 แอปพลิเคชัน Home+ มีการพัฒนาไปเป็น Home+ Version 2 เน้นตอบโจทย์ลูกบ้านมากขึ้น เพื่อมาทดแทน Version 1 โดยที่ Version 2 จะประกอบด้วยฟีเจอร์หลัก เช่น กระบวนการซ่อม, ข้อมูลบ้าน, Market place และคาดว่าจะทำการเปิดตัวในปี 2566 และยังมีโปรแกรมที่เกี่ยวกับกระบวนการขายตัวใหม่คือ โปรแกรม LMS (Lead management system) ซึ่งจะช่วยให้ฝ่ายขายสามารถติดตามลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น และทำให้ฝ่ายขายเข้าใจลูกค้ามากขึ้น

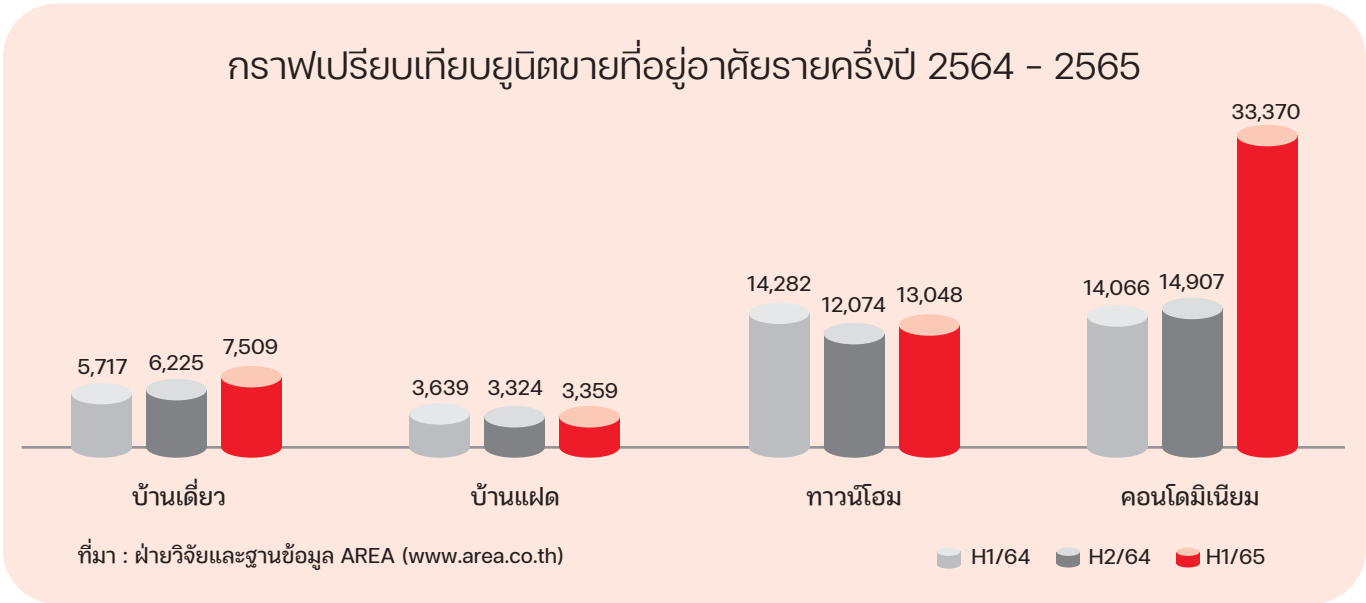
การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

สภาวะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เมื่อดูจากตัวเลขจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้ครึ่งปีแรกของปี 2565 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเพิ่มขึ้นจากเดิม 19,582 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 52 โดยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บ้านเดี่ยว มียอดขายครึ่งปีแรก 2565 : 7,509 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด มียอดขายครึ่งปีแรก 2565 : 3,359 หน่วย ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์โฮม มียอดขายครึ่งปีแรก 2565 : 13,048 หน่วย ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อาคารชุด มียอดขายครึ่งปีแรก 2565 : 33,370 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 137 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

โดยสถิติจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้รายหกเดือน ในช่วงปี 2564 - ครึ่งปีแรก 2565 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

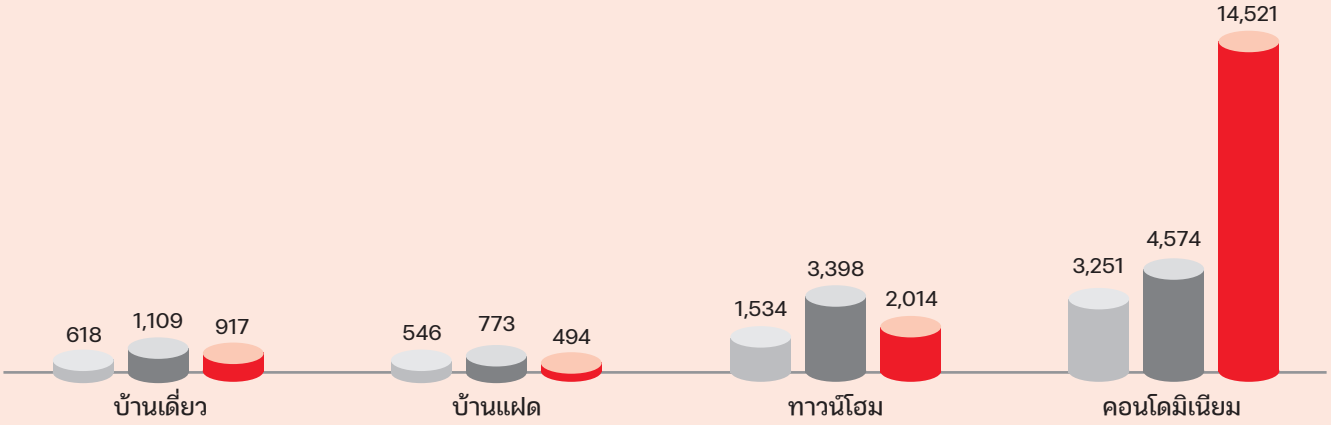


หากพิจารณาการเติบโตของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จะพบว่า ในช่วงครึ่งปีแรก 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จำนวนทั้งสิ้น 17,946 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 202 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้าครึ่งปีแรก 2564 โดยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บ้านเดี่ยว มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2565 : 917 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 48 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2565 : 494 หน่วย ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์โฮม มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2565 : 2,014 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อาคารชุด มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2565 : 14,521 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 347 เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

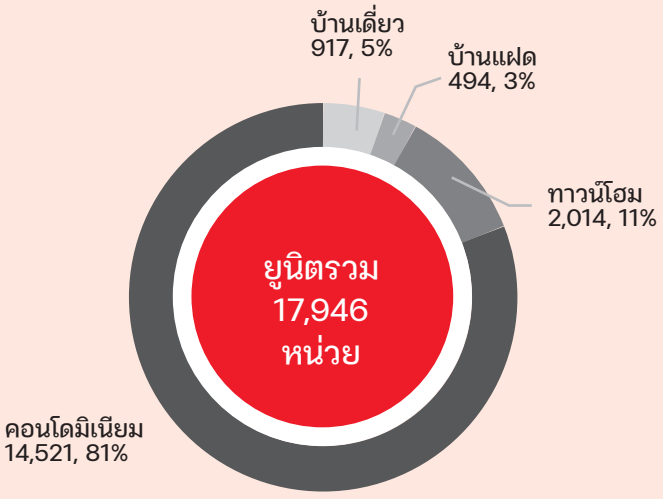
โดยสถิติจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รายหกเดือน ในช่วงปี 2564 - ครึ่งปีแรก 2565 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

กราฟเปรียบเทียบยูนิตขายที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รายครึ่งปี 2564 - 2565



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล AREA (www.area.co.th)

หากเทียบสัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในครึ่งปีแรก 2565 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนการเปิดขายอาคารชุดเป็นอันดับสูงสุดในตลาด รองลงมาคือทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล AREA (www.area.co.th)

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก การแข่งขันสูง ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบันที่ใช้เหตุผลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขันไว้ดังนี้

- **กลยุทธ์ด้านแบบบ้านหรือสินค้า**

เนื่องจากพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคและเทรนด์ของสินค้ามีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา บริษัทฯ จึงพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปและสัมพันธ์กับฐานลูกค้าในแต่ละช่วงเวลานั้น ๆ โดยขยายสินค้าให้มีความหลากหลายมากขึ้น มีตัวเลือกไว้เป็นทางเลือกให้ลูกค้า อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง การออกแบบยังคงคำนึงถึงการสร้างประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยให้สูงที่สุดจากพื้นที่ที่มีอยู่ รวมถึงการเพิ่มนวัตกรรมใหม่ ๆ ให้กับสินค้า อีกทั้งยังพัฒนารูปแบบสินค้าประเภททาวน์โฮมให้ทันสมัยมากขึ้น และประเภทบ้านแฝดให้มีฟังก์ชั่นบ้านที่เทียบเท่าหรือดีกว่าบ้านเดี่ยวของคู่แข่งในย่านนั้น ๆ โดยมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นในราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย ภายใต้แนวคิด **"Happiness Area, All Yours สุขทุกโหมด ตอบโจทย์ทุกมุมบ้าน"** เรามุ่งเน้นการส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง การพัฒนาชุมชน ตลอดจนการดูแลลูกค้า ทำให้เราเป็นผู้นำในการสร้างอนาคตที่ยั่งยืน และครอบคลุมทุกภูมิภาค

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเพิ่มสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยวมากขึ้น โดยพัฒนาแบบบ้านรุ่นใหม่ให้ตอบโจทย์ลูกค้าที่กำลังซื้อสูง เช่น

แบบบ้านรุ่น European Classic : บ้านเดี่ยวดีไซน์ใหม่ ที่ผสมผสานความทันสมัยกับความเป็นคลาสสิค แตกต่างไม่เหมือนใคร พร้อมฟังก์ชั่นเพื่อการอยู่อาศัยที่ครบครัน ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของทุกครอบครัว การออกแบบที่เพิ่มพื้นที่ความสุข ที่จัดสรรฟังก์ชั่นได้เหมาะสมลงตัว ห้องนอนพร้อมห้องน้ำในตัวทุกห้อง Family Area ขนาดใหญ่ พิเศษด้วยห้องซักรีด ห้องอเนกประสงค์ชั้นล่าง ที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องออกกำลังกายได้ มาพร้อมกับสระว่ายน้ำส่วนตัว ครบทุกการใช้งานของทุกคนในครอบครัว

แบบบ้านรุ่น Modern Nordic : ที่ออกแบบมาสำหรับคนยุคใหม่ทั้งด้านของฟังก์ชั่นที่รองรับทุกไลฟ์สไตล์ของการใช้ชีวิต โดยการออกแบบเน้นการสร้างสรรค์พื้นที่ที่โล่งโปร่งด้วยเส้นสายที่เรียบง่ายไม่ซับซ้อน และคำนึงถึงธรรมชาติภายนอก มีจุดเด่นของ Façade จั่วห้าเหลี่ยม ทำให้ตัวบ้านมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่น มีพื้นที่ใช้สอยที่โล่งโปร่งสบาย เรียบง่าย และดูอบอุ่นระยะพื้นถึงเพดานสูงพิเศษ ช่องเปิดขนาดใหญ่ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบใหม่ทั้งหมดสไตล์ Coastal Urban & Tropical

- **กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ โดยทุกทำเลที่บริษัทฯ เลือกจะต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ ตั้งไว้และต้องตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในแต่ละระดับกลุ่มลูกค้าที่ไม่เหมือนกัน หลักเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้ง 4 ข้อหลัก ๆ

1) **Accessibility** เลือกทำเลที่เข้าถึงได้สะดวกต่อความต้องการของตลาด
2) **Community** เลือกซื้อที่ดินในเมืองและเป็นแหล่งชุมชน มีต้นทุนที่ดินสูง แต่มีความต้องการซื้อสูงด้วยเช่นเดียวกัน
3) **Near Facility** อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ตลาดและห้างสรรพสินค้า นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับทำเลตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน และแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคตอีกด้วย เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันเนื่องจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น บริษัทฯ จึงมีการวางแผนการเลือกซื้อที่ดินที่เหมาะสมเพื่อใช้รองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต
4) **Visibility** มองเห็นได้ง่าย เมื่อนำมาออกแบบแล้วต้องสะดุดตา

โดยในปี 2566 จะเน้นการเลือกที่ดินขนาดไม่ใหญ่ และพร้อมพัฒนาสำหรับสินค้าทาวน์โฮม เร่งพัฒนาที่ดินศักยภาพ เพื่อเสริมสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยว ในส่วนของตลาดต่างจังหวัดจะเลือกที่ดินในจังหวัดเดิมที่มีการตอบรับดี และขยายตลาด โดยเน้นเมืองอุตสาหกรรมที่เป็นศูนย์กลางของแต่ละภูมิภาค

ในปี 2565 ระดับความพึงพอใจของลูกค้ากลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 88 ดีขึ้นจากปี 2564 ที่ร้อยละ 87 โดยประเมินจากระบบแจ้งซ่อม (GOLD Care)

- **กลยุทธ์ด้านราคา**

การตั้งราคาสินค้าของบริษัทฯ นั้น จะมีการสำรวจสภาพตลาดบริเวณทำเลเป้าหมาย ทั้งราคา โปรโมชั่น สินค้า สภาพโครงการ และอื่น ๆ เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับตลาดอย่างสม่ำเสมอและสร้างแรงจูงใจในการขายให้เหนือกว่าตลาด (Leader Pricing) โดยมุ่งเน้นความคุ้มค่าด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ ซึ่งบริษัทฯ ทำราคาได้เหมาะสมกับตลาดที่จะพัฒนา และคำนึงถึงการยอมรับในมูลค่าของสินค้าอยู่เสมอเมื่อเทียบกับราคาที่ผู้บริโภคต้องจ่าย (Value for Money)

- **กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด**

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานเพื่อผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้มากที่สุด ซึ่งจะครอบคลุมสื่อต่าง ๆ ดังนี้

1) การโฆษณาผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) เพื่อโฆษณาโครงการของบริษัทฯ
2) การโฆษณาตามสื่อ วิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร
3) การโฆษณาผ่านระบบโทรศัพท์มือถือ โดยการประชาสัมพันธ์โครงการผ่าน SMS ไปยังกลุ่มเป้าหมายในช่วงกิจกรรมต่าง ๆ
4) การโฆษณาผ่านระบบอินเทอร์เน็ต เช่น เว็บไซต์ ของบริษัท https://www.frasersproperty.co.th/en Facebook Instagram และเว็บไซต์ต่าง ๆ
5) การโฆษณาผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น Shopee ประมูลบ้านออนไลน์ และ Application Home+
6) การโฆษณาผ่านการบอกต่อของลูกค้า เช่น กิจกรรม Member Gets Members เพื่อให้ลูกค้าเดิมได้แนะนำให้ลูกค้าใหม่ซื้อโครงการ

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับรูปแบบในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ที่จะต้องมีจุดเด่น มีเอกลักษณ์ทันสมัย น่าติดตาม และง่ายต่อการเข้าถึงและค้นหาข้อมูลได้อย่างดี

- **กลยุทธ์ด้านการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์**

บริษัทฯ จะบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง โดยงานก่อสร้างจะแบ่งงานออกเป็นส่วน ๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้น กระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าวและจะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเองซึ่งทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังจัดตั้งฝ่ายพัฒนาคุณภาพสินค้า (Quality Development) เพื่อพัฒนาวิธีการก่อสร้าง และหานวัตกรรมใหม่ ๆ ในการก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพและต้นทุนที่เหมาะสม

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

- **ที่ดิน**

ที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะเลือกทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจนเพื่อทดแทนสินค้าในโครงการเดิมที่กำลังจะหมดไป และในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจโดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน

ดังนั้นราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พยายามจัดหาที่ดินในทำเลที่เหมาะสมกับราคา เพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต ถึงแม้จะไม่อยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าหรือทางด่วนมาก แต่ก็สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีนโยบายในการซื้อที่ดินผืนใหญ่ เพื่อพัฒนาหลายโครงการครอบคลุมทุกระดับราคาสินค้าที่อยู่อาศัยในทำเลเดียวกัน โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีทีมวิจัยในการสำรวจสภาวะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

การจัดซื้อที่ดิน ที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันตามแผนธุรกิจที่บริษัทฯ กำหนด แบ่งออกเป็น 3 แนวทาง คือ

1) จากที่ดินที่นายหน้าขายที่ดินนำมาเสนอ และบริษัทฯ เป็นคนกำหนดทำเลเพื่อให้นายหน้าดำเนินการ
2) ติดต่อซื้อที่ดินโดยทีมงานของบริษัทฯ โดยตรงกับเจ้าของที่ดิน
3) ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการซื้อที่ดินในสื่อต่าง ๆ ทั้งสื่อสิ่งพิมพ์ อินเทอร์เน็ต เป็นต้น

- **วัสดุก่อสร้าง**

บริษัทฯ ได้มีการเจรจาต่อรองผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเอง โดยวัสดุบางรายการมีการยืนยันราคาล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนขึ้นไปกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากจะทำให้บริษัทฯ สามารถต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขายและควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้ ทั้งนี้ฝ่ายจัดซื้อจะทำหน้าที่ติดตามการเคลื่อนไหวของราคาวัสดุก่อสร้างแล้วนำมาประเมินและคำนวณเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งโดยปกติราคาจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในกรอบที่ประเมินไว้ แต่ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงเกินกว่าที่ประมาณไว้ บริษัทฯ จะจัดหาวัสดุอื่นที่มีคุณภาพใกล้เคียงกันทดแทน

- **การพัฒนาโครงการ**

บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของการขายและพัฒนาโครงการโดยฝ่ายขาย การตลาด และฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำงานร่วมกันในการสำรวจตลาด การออกแบบ การตั้งราคา หลังจากบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินแล้วจะดำเนินการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมทั้งออกแบบเอง และว่าจ้างบริษัทออกแบบในการออกแบบรูปแบบของโครงการ การออกแบบตัวบ้าน และการออกแบบภายในบ้าน จากนั้นจะว่าจ้างผู้รับเหมาเพื่อวางแผน/ดำเนินการก่อสร้างบ้านและการตรวจสอบคุณภาพโดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา (เดือน)											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
(1)	พัฒนาโครงการ												
	ถมดิน / สาธารณูปโภค / ออกแบบ / สร้างบ้านตัวอย่าง												
	ก่อสร้างบ้าน / ระบบไฟฟ้า / ประปา												
	ตรวจสอบ												
(2)	กฎหมาย												
	ขอค้าที่ดิน / ขออนุญาตก่อสร้าง												
	ขออนุญาตจัดสรร												
	ออกโฉนดแปลงย่อย												
(3)	การขาย												
	เตรียมการขายและโฆษณา												
	ขออนุมัติเงินกู้ล่วงหน้า / ผ่อนดาวน์												

- **ผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุก ๆ โครงการ เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้บริษัทฯ ได้วางระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลังและระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง ตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป

สำหรับโครงการที่ต้องจัดทำผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างโครงการและดำเนินมาตรการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

โดยมีปัจจัยสำคัญ 3 ประการที่ใช้พิจารณาด้านความยั่งยืนและผลกระทบทางจริยธรรม คือ Environmental, Social, Governance

Environmental : การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ

ทางบริษัทฯ มีการออกแบบ, วัสดุ ฟังก์ชั่น เพื่อให้โลกนี้ดีขึ้น ออกแบบลดพลังงาน โดยใส่ Innovation ที่จำเป็นสำหรับชีวิต ERV, EV Charger, ระบบสัญญาณกันขโมย Magnetic sensor และพื้นที่ส่วนกลางที่เอื้อต่อการใช้ชีวิต ลดการใช้ทรัพยากรในส่วนต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดมลภาวะ สนับสนุนการใช้วัสดุ Green material ติดตั้งอุปกรณ์ลดมลภาวะภายในบ้าน ส่งเสริมการออกแบบ และติดตั้งอุปกรณ์ลดมลภาวะภายในบ้าน

Social : การบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเป็นธรรม คำนึงถึงความเป็นอยู่ของสังคมทั้งภายในและนอกบริษัท

เราทำการช่วยเหลือสังคม และชุมชนรอบโครงการ รวมถึงมีการส่งเสริมให้เกิด Community Connectedness อีกทั้งเราจะทำให้มั่นใจว่าทุก distribution channel ของเรา เช่น Website, Vendor ต่างต้องปฏิบัติในแนวทางที่ดี ด้าน ESGs

- **Human Rights :** แรงงานก็มีสิทธิ์ในการมีชีวิตที่มีคุณภาพ และควรได้รับความช่วยเหลือในกรณีที่เกิดวิกฤต
- **Safety Health & Well-being :** จัดทำ Monthly Safety Inspection Report เพื่อให้การก่อสร้าง มีความปลอดภัย และเป็นไปตามมาตรฐาน
- **Skill & Leadership Development :** จัดให้มี QD Awards ให้แข่งขันกันเรื่องคุณภาพ เทรนช่างเรื่อง Quality

Governance : ยึดมั่นในความโปร่งใส ต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น มีแนวทางบริหารความเสี่ยงที่ชัดเจน มีการตรวจสอบจากภายในและภายนอก ให้ความเป็นอิสระของคณะกรรมการบริษัทฯ รวมไปถึงการกำหนดการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ โดยประกอบไปด้วย

- **People :** การให้ความรู้และจัดอบรมบุคลากรเรื่อง ESGs
- **Process :** การปรับกระบวนการเดิมที่ทำให้เกิดมลพิษ
- **System/Innovation:** จัดประกวดการสร้างสรรค์นวัตกรรมการออกแบบต่าง ๆ เน้นการทำให้สิ่งแวดล้อมดีขึ้น
- **External and or Environment :** การรับผิดชอบต่อสังคมรอบข้าง
- **Law and Regulation Compliance :** หมั่นตรวจสอบความถูกต้องอยู่เสมอ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มียอดบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนใน 59 โครงการ จำนวนรวม 367 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 1,797 ล้านบาท

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชยกรรม บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและส่งเสริมกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการอาคารเชิงพาณิชยกรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภท อาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ศูนย์การค้า และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

โครงการสีลมเอจ (Silom Edge)

สีลมเอจ โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 1,800 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนสีลม ตัดกับถนนพระราม 4 ตรงข้ามมีสวนสาธารณลุมพินี และโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ซึ่งเป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญของกรุงเทพฯ สามารถเดินทางเชื่อม Skywalk เข้ามาจากรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT สถานีสีลม) และรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีศาลาแดง) พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 2 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้



โครงการสีลมเอจ

- **พื้นที่สำนักงาน:** อาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น ครอบคลุมชั้น 10-22 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 11,562 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด “Be Different, Be Connected” พร้อมระบบ Face recognition turnstile access ที่เน้นแนวทางใหม่ของสำนักงานออฟฟิศให้เช่า รองรับแพลตฟอร์มที่ยืดหยุ่นในการเสริมพลังให้กับ New generation ทั้งผู้ประกอบการ และธุรกิจสตาร์ทอัพ โดยสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ได้ตามฟังก์ชั่นการใช้งานของแต่ละธุรกิจ

- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** ศูนย์การค้าสีลมเอจ (Silom Edge) สูง 7 ชั้น เริ่มตั้งแต่ชั้น B1-4 และ Rooftop ชั้น 9 มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 8,464 ตารางเมตร รองรับไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างด้วยร้านค้าที่คัดสรรมาแล้วเป็นอย่างดี เน้นการสร้างประสบการณ์ให้ครบทุกมิติ ประกอบไปด้วย โซนร้านอาหารและบริการที่เปิดให้บริการ 24 ชม. โซนแฟชั่นบาซาร์ โซนความงามแบบครบวงจร โซนคลินิกเพื่อสุขภาพ โซนตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ และโซนแฮงเอาท์ที่ชั้น 9 เปิดให้บริการถึงเที่ยงคืนรองรับที่นั่งทั้งภายใน Indoor และภายนอก Outdoor ชมวิวสวนลุมพินีและกรุงเทพมหานครได้แบบพาโนรามา

โครงการสามย่านมิตรทาวน์

สามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 9,000 ล้านบาท ที่บริษัทฯ พัฒนาภายใต้บริษัทร่วมทุน (บริษัทลงทุนร้อยละ 49) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนพญาไท และทำทางเชื่อมเป็นอุโมงค์จากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีสามย่าน พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 3 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม และ 3) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้


โครงการสามย่านมิตรทาวน์

- **พื้นที่สำนักงาน:** มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (Mitrtown Office Tower) เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 31 ชั้น มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 48,000 ตารางเมตร พร้อมระบบ Turnstile แบบ Face scan เพื่ออำนวยความสะดวก เพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยและลดการสัมผัส (Touchless) พร้อมประหยัดพลังงานด้วยหลอดไฟ LED ทั้งอาคาร ระบบปรับอากาศสามารถปรับอุณหภูมิในพื้นที่ย่อยได้ (ระบบ VAV) และพื้นที่สำนักงานแบบไร้เสากลางและฝ้าเพดานสูงเพื่อความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน โดยอาคารสำนักงานเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 และล่าสุดได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Gold Certificated จาก USGBC ในเดือนสิงหาคม 2563

- **ส่วนที่พักอาศัย:** อาคารที่พักอาศัยสูง 33 ชั้น ประกอบไปด้วย ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเด้นซ์ (Triple Y Residence) อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า 516 ยูนิต ครบครันด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องครัวกลาง ห้องซักรีด ฟิตเนส ห้องอ่านหนังสือ ฯลฯ และโรงแรม ทริปเปิ้ล วาย (Triple Y Hotel) จำนวน 102 ห้อง ที่แยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากส่วนพักอาศัย พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดในทุกห้องพักและประตูพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ทั้งฟิตเนส ห้องประชุม และห้องอเนกประสงค์ ส่วนอาคารชุด เปิดการขายและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าไปเมื่อปลายเดือนสิงหาคม 2562 และส่วนโรงแรมเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2562

- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** สามย่านมิตรทาวน์ เป็นศูนย์การค้า 7 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 36,000 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด "คลังอาหารและการเรียนรู้" พรั่งพร้อมไปด้วยร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในบริเวณสามย่านเดิม และร้านค้าที่เป็นที่ต้องการในปัจจุบัน มีโซนเปิด 24 ชั่วโมงไว้สำหรับคนนอนดึก และมีพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ Co-learning space ภายใต้ชื่อ สามย่าน โค-ออป (Samyan CO-OP) ซึ่งเป็นพื้นที่อ่านหนังสือและแหล่งการเรียนรู้ อีกทั้งยังมีสามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ขนาดประมาณ 1,800 ตารางเมตร สำหรับจัดอีเวนท์ ประชุม สัมมนา ฯลฯ โดยได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน ปี 2562



ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนรัชดาภิเษก (ไผ่สิงโต) ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสามารถเดินทางมายังตัวอาคารได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ซึ่งมีทางเข้า-ออกจากตัวสถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์อยู่ด้านหน้าอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 50,000 ตารางเมตร โดยออกแบบให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ใช้งาน ภายใต้คอนเซปท์ Business+Creativity โดยก่อสร้างเสร็จพร้อมเปิดใช้งานตั้งแต่ ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เป็นต้นมา และได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน รางวัล Leadership in Energy and Environmental Design ("LEED") โดย สภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา U.S. Green Building Council : USGBC) ระดับ GOLD ในช่วงปลายปี 2559 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่น ประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงาน จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์



โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์

โครงการ โกลเด้นแลนด์ บิวดิ้ง (Goldenland Building)

โครงการโกลเด้นแลนด์ บิวดิ้ง เป็นอาคารสำนักงานมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) ราชดำริ ราว 400 เมตร และยังอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น เซ็นทรัล เวิลด์ เกษรวิลเลจ เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพ โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล โกลเด้นแลนด์ บิวดิ้ง ได้รับการออกแบบมาให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ เพื่อตอบรับความต้องการของผู้เช่าอาคารที่เป็นบริษัทขนาดเล็กและกลาง (สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน 31 สิงหาคม 2565)



โครงการ โกลเด้นแลนด์ บิวดิ้ง

โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ (Modena by Fraser Bangkok)

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 239 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ฮอลพิทาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ด้วยบริการอาหารที่ห้องอาหารตลอดทั้งวัน บาร์ พร้อม ห้องออกกำลังกาย และห้องประชุม ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อาคารสำนักงาน (The Parq) โรงพยาบาล MedPark ท่าเรือคลองเตย และย่านการค้าแถวสุขุมวิทและสาทรที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ


โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ

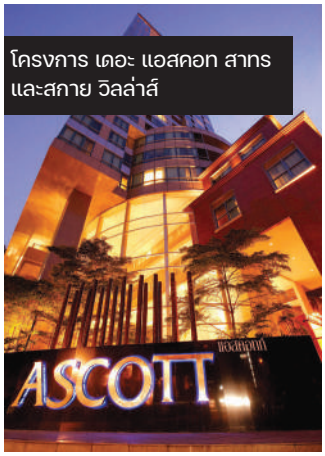

โครงการ โรงแรม ดับเบิ้ลยู กรุงเทพ

โครงการ โรงแรม ดับเบิ้ลยู กรุงเทพ (W Bangkok)

เป็นอาคารโรงแรมสูง 30 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้นสำหรับที่จอดรถ มีจำนวนห้องพักรวม 403 ห้อง มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสปา รวมถึงมีตึกชื่อ House of Sathorn ให้บริการจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และ Afternoon Tea ในสวนตรงกลางของอาคาร โรงแรมนี้ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกับอาคารสาทร สแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจและใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรี ได้รับการออกแบบให้เป็นโรงแรมหรู ระดับ 5 ดาว แบรนด์ดับเบิ้ลยู (W) ภายในเครือข่ายแมริออทและอยู่ภายใต้การบริหารงานของเครือข่ายโรงแรมชั้นนำของโลก บจ.แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล โรงแรมดังกล่าวเคยได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมายเช่น Best Design Hotel Worldwide 2015 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับบริษัทต่างชาติเพื่อดำเนินงานโครงการนี้ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20

โครงการ เดอะ แอสคอท สาทร (Ascott Sathorn) และสกาย วิลล่าส์ (Sky Villas)

เป็นโรงแรมแบบเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่ทันสมัย ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเซ็นหลุยส์ มีความสูง 35 ชั้น มีทั้งห้องพักแบบรายวัน และแบบพักรายเดือนจำนวน 177 ยูนิต มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกายขนาดใหญ่ ห้องประชุม ที่จอดรถ บริหารอาคารโดย ดิ แอสคอท กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริการจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้ พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซเนอร์ที่มีชื่อเสียง โดยปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60



โครงการ เดอะ แอสคอท สาทร และสกาย วิลล่าส์


โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์

โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์ (Mayfair Marriott Executive Apartments)

เมย์แฟร์ แมริออท ถูกออกแบบให้เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่อยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ตัวอาคารสูง 25 ชั้น สามารถรองรับได้ทั้งพักแบบระยะสั้นและรายเดือน ตัวอาคารประกอบด้วยห้องพักจำนวน 159 ห้อง ห้องพักมีขนาดตั้งแต่ 1 - 3 ห้องนอน พร้อมสรรพด้วยบริการอาหารทั้งวัน สระว่ายน้ำ พูลบาร์ และห้องออกกำลังกาย รวมถึง Kids' Club ภายใต้การบริหารโครงการโดย บจ.แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งเป็นบริษัทบริหารงานด้านการโรงแรมชั้นนำของโลก โครงการตั้งอยู่ใจกลางซอยหลังสวน ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสซึ่งสามารถเดินทางไปยังแหล่งช้อปปิ้งที่มีชื่อเสียง และใกล้สวมลุมพินีซึ่งเป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุดในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ

การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

- **การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ด้านการบริหารพื้นที่สำนักงาน**

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการพื้นที่สำนักงาน เพื่อความพึงพอใจของลูกค้าผู้ใช้บริการเป็นสำคัญ โดยในปี 2565 ได้มีการพัฒนาแพลตฟอร์มที่เข้ามาอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า และทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น สามารถเข้าใจ และปรับรูปแบบการให้บริการได้ตรงความต้องการของลูกค้า และยังบูรณาการข้อมูลเพื่อนำไปพัฒนาด้านการขายและการตลาด เพิ่มโอกาสในการแข่งขันในฐานะผู้นำธุรกิจให้บริการโครงการเชิงพาณิชย์ของประเทศไทย เพื่อเพิ่มลูกค้ารายใหม่ และรักษาลูกค้ารายเดิม โดยมีรายละเอียดดังนี้

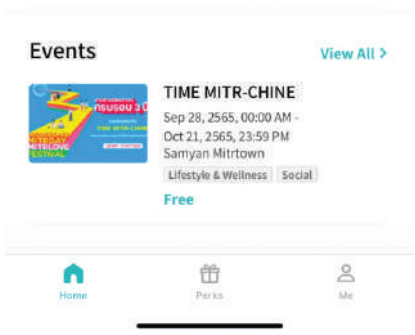
FixItNow



แพลตฟอร์มบริหารพื้นที่ช่วยให้การแจ้งปัญหา และแจ้งซ่อมภายในพื้นที่สำนักงานง่ายและรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารและพื้นที่ภายในออฟฟิศ เมื่อแจ้งเหตุเจ้าหน้าที่จะได้รับการแจ้งเตือน (Notification) ผ่านทางโทรศัพท์มือถือทำให้ทราบการแจ้งในครั้งนั้นทันที ขณะเดียวกันผู้เช่าสามารถติดตามสถานะการซ่อมผ่านทางออนไลน์ และยังสามารถประเมินความพึงพอใจหลังการซ่อมหรือการให้บริการของเจ้าหน้าที่ เพื่อให้เกิดการพัฒนาและปรับปรุงให้ทุกการให้บริการมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

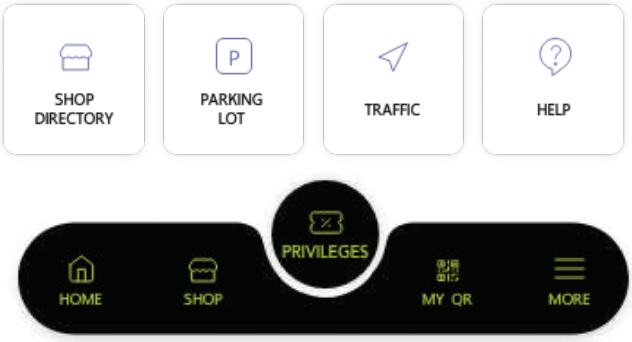
JoyUs





แพลตฟอร์มที่อำนวยความสะดวก และรวบรวมสิทธิประโยชน์สุดเอ็กซ์คลูซีฟสำหรับหนุ่มสาวคนทำงาน ครบครับด้วยฟีเจอร์ต่าง ๆ อาทิ โปรโมชั่นและแพ็คเกจพิเศษจากร้านค้าชั้นนำที่สามารถเลือกรับตามความชอบหรือความสนใจของแต่ละบุคคล รวมทั้งข่าวสาร กิจกรรม และอีเวนท์ที่น่าสนใจมากมาย นอกจากนี้ยังมีฟีเจอร์เพื่อสนับสนุนการทำงานด้วยความร่วมมือกับ JustCo Co-working Space ที่ให้บริการอยู่ในอาคารของบริษัทฯ โดยการเปิดให้จองห้องประชุมผ่านแพลตฟอร์ม ช่วยสนับสนุนการทำงาน และทำให้ลูกค้าสามารถจัดการพื้นที่ประชุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ





แพลตฟอร์มที่ถูกพัฒนาต่อยอดจากแพลตฟอร์มเดิม โดยได้พัฒนาร่วมกับผู้ให้บริการอุปกรณ์บริหารอาคาร อาทิ ระบบเข้า-ออกอาคาร ระบบจัดการที่จอดรถ ระบบรักษาความปลอดภัย ทำให้การเชื่อมต่อระหว่างฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ไร้ที่ติ สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่า และผู้มาติดต่อได้รับความสะดวก ลดขั้นตอน ประหยัดเวลา และทำให้ชีวิตง่ายขึ้นเพียงปลายนิ้ว ซึ่งมีฟีเจอร์หลัก ได้แก่ การเข้า-ออกอาคารแบบไร้สัมผัส การขอใช้บริการอาคารแบบ Paperless การเชิญผู้ติดต่อล่วงหน้าเพื่อลดขั้นตอนการแลกบัตร การตรวจสอบจำนวนรถในอาคารเพื่อวางแผนการจราจร และข้อมูลสำคัญของร้านค้าและโปรโมชั่น ซึ่งกำหนดการเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2565 ที่อาคารสีลมเอจเป็นอาคารแรก และมีแผนที่จะนำไปพัฒนาในอาคารอื่นถัดไป

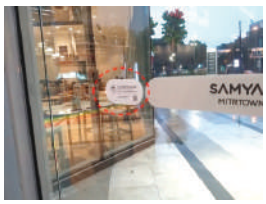
- **การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ด้านสุขอนามัยและการให้บริการ**

ตั้งแต่ต้นปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เริ่มมีการฟื้นตัวที่ดีขึ้น เนื่องจากประเทศไทยเริ่มผ่อนปรนมาตรการข้อกำหนดในการเข้าเมืองอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ทั้งออฟฟิศให้เช่า โครงการมิกซ์ยูส และศูนย์การค้าดีขึ้น บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงการปรับตัวให้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างทันท่วงที จึงพัฒนาแนวทางตอบโจทย์การใช้ชีวิตวิถีใหม่ของลูกค้าและผู้เช่าด้วยบริการที่สะดวกรวดเร็วไร้รอยต่อมากขึ้น เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า เริ่มตั้งแต่มาตรการทำความสะอาดโดยมีเครื่องจำหน่ายแอลกอฮอล์อัตโนมัติให้บริการทุกทางเข้าออก พร้อมรองรับเทคโนโลยีความสะอาดด้วยเครื่องฉายรังสี UVC และเครื่องพ่นละอองฆ่าเชื้อสำหรับฆ่าเชื้ออุปกรณ์ภายในศูนย์ทุกวัน รวมถึงพัฒนาโครงการแยกขยะ CO2 ในการร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการช่วยลดภาวะโลกร้อนจากมลพิษของขยะด้วยการจัดการขยะและเศษอาหาร โดยติดตั้งถังแยกประเภทขยะทั่วศูนย์การค้าตั้งแต่ชั้น B1 จนถึงชั้น 5 เพื่อนำเศษวัสดุรีไซเคิลไปมอบกับสำนักงานเขตปทุมวัน และโครงการขยะสร้างบุญทอดผ้าป่ารีไซเคิล













นอกจากนี้ยังพัฒนาติดตั้งระบบ Call Point จุดกดสัญญาณขอความช่วยเหลือภายในบริเวณที่จอดรถ หากผู้ใช้บริการประสบปัญหาเพียงกดปุ่มจะมีเจ้าหน้าที่เข้ามาให้บริการทันที รวมถึงติดป้ายคำเตือนกล้องวงจรปิดทั่วศูนย์การค้า ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 ในการเก็บข้อมูลส่วนบุคคล ป้องกันการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล และพร้อมดูแลป้องกันข้อมูลไม่ให้ถูกนำไปใช้โดยมิชอบ

- **การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างประสบการณ์เชิงดิจิทัลในการให้บริการร้านค้าและลูกค้า**

บริษัทพัฒนาแพลตฟอร์มเทคโนโลยีหลากหลายเพื่อนำนวัตกรรมเข้ามาสร้างให้ธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืน โดยเปิดตัว “Mitr App” แอปพลิเคชันที่พัฒนาโดยยึดหลักลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-Centric) เป็นเครื่องมือเชื่อมต่อระหว่างลูกค้า ผู้เช่า และศูนย์การค้า เพื่อเสริมสร้างและต่อยอดประสบการณ์เชิงดิจิตัลที่ทันสมัย พร้อมทั้งยกระดับการให้บริการลูกค้าที่น่าจดจำและเกิดความคล่องตัวในการให้บริการ ภายใต้แนวคิด Funiverse Retail Experience ซึ่งปัจจุบันมีผู้ใช้งานถึง 140,000 คน อีกทั้งยังเป็นช่องทางเสริมสร้างความสัมพันธ์ระยะยาว เพื่อรวบรวมข้อมูลและนำความต้องการของลูกค้ามาปรับปรุงพัฒนาธุรกิจให้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบสนับสนุนการให้บริการร้านค้าภายใต้ชื่อ “T Care” เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ร้านค้า ครอบคลุมทั้งบริการแจ้งซ่อม การเข้างานตกแต่ง การขอใช้บริการจากศูนย์การค้า การติดตามข่าวสาร และสื่อประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ จากศูนย์การค้าได้สะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

สำหรับการนำมาต่อยอดพัฒนาในโครงการสีลมเอจโดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

1) เอจแอป “Edge App” รองรับการอำนวยความสะดวก สำหรับลูกค้าที่เป็นพนักงานออฟฟิศภายในอาคารสีลมเอจ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น
2) ไลน์โอเอ “Line OA” ช่องทางออนไลน์ที่ใช้ติดต่อสื่อสารกับลูกค้าประกอบด้วย 2 ส่วนได้แก่
   - AI Chatbot: ระบบตอบแชทข้อความโดยอัตโนมัติ (Auto Smart Chatbot) ช่วยตอบคำถามอัตโนมัติให้กับผู้สนทนา หรือลูกค้า ตามคีย์เวิร์ดที่ถูกกำหนดไว้ได้ทันทีตลอด 24 ชั่วโมง
   - Line CRM: ระบบการจัดการลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management) สำหรับกิจกรรมด้านการตลาดประกอบไปด้วยรายละเอียดโปรโมชั่นต่าง ๆ การให้ข้อมูลข่าวสารอัพเดท รวมไปถึงกลยุทธ์รักษาความสัมพันธ์กับลูกค้า และขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มมากยิ่งขึ้นในอนาคต
3) ทีแคร์ “T-Care” ระบบจัดการหลังบ้าน ที่อำนวยความสะดวกแก่ร้านค้าหรือผู้เช่าภายในศูนย์การค้าสีลมเอจ ครอบคลุมทั้งบริการแจ้งซ่อม การประกาศข้อมูลข่าวสารกับร้านค้า และแบบสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่า เพื่อนำข้อมูลมาปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้ดียิ่งขึ้น



การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ตลาดอาคารสำนักงานยังมีโอกาสเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง แต่ในปี 2565 นี้ การเติบโตมีแนวโน้มชะลอตัวลงเนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลลบต่อการขยายธุรกิจและการลงทุนในประเทศ รวมถึงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจทั่วโลก ข้อมูลจากศูนย์วิจัยของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) (“ซีบีอาร์อี”) ระบุว่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 ปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในกรุงเทพฯ ทั้งหมดมีประมาณ 9.47 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.07 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้ว 8.20 ล้านตารางเมตร หรือ อัตราพื้นที่ว่างมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 13.3 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรดเอ จากราคา 1,102 บาทต่อตารางเมตร ลดลงมาอยู่ที่ราคา 949 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากหลายอาคารเลือกที่จะรักษาระดับราคาเช่าเดิมไว้เพื่อจูงใจผู้เช่ารายใหม่และเพื่อเติมเต็มพื้นที่เช่าเดิมที่ว่างลง และส่วนใหญ่เลือกที่จะมอบส่วนลดราคาพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่ที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ และพบว่าหลายอาคารโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบียินดีปรับราคาเช่าลงหากผู้เช่าเดิมหมดสัญญาเช่าและต้องการต่อสัญญาเช่าในอาคารเดิมเพื่อต้องการรักษาผู้เช่าไว้

จากสภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนชะลอตัวทั่วโลกในช่วงปี 2564-2565 นี้ ซีบีอาร์อี คาดการณ์ว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังคงทรงตัว ปริมาณการเช่าใหม่ปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าปี 2564 ที่ผ่านมาเล็กน้อย ทำให้อัตราค่าเช่าโดยรวมคงที่ไม่เพิ่มขึ้น โดยความต้องการยังคงเป็นอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ Central Business District (CBD) ที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT กลุ่มธุรกิจที่มีความต้องการเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นในปีนี้ ยังคงเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ E-commerce ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสินค้าอุปโภคบริโภคที่เกี่ยวสุขภาพและสุขอนามัย และธุรกิจที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น คือ ธุรกิจลงทุนหรือให้บริการด้านเทคโนโลยี

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ร่วมกับสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ส่งผลให้บริษัทต่าง ๆ ต้องการลดต้นทุนพื้นที่และลดค่าใช้จ่ายประกอบการ ประกอบกับเทคโนโลยีปัจจุบันอำนวยความสะดวกให้เกิดรูปแบบการทำงานแบบใหม่ work from home หรือ work from anywhere ส่งผลให้ตลาดสำนักงานชะลอตัวต่อเนื่องใน 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานยังมีปัจจัยกดดันจากสำนักงานให้เช่ารูปแบบใหม่ หรือ “Co-working space” ที่มีลักษณะพื้นที่เป็นสำนักงานเต็มรูปแบบพร้อมด้วยอุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น โดยคิดค่าใช้จ่ายตามปริมาณการใช้สอย ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ไม่ต้องการลงทุนตบแต่งพื้นที่สำนักงานและต้องการความยืดหยุ่นสูง Co-working space จึงเข้ามามีส่วนแบ่งทางการตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า จะมีปริมาณพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอาคารสำนักงานอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง คิดเป็น

พื้นที่สำนักงานใหม่ให้เช่าอีกประมาณ 1,240,000 ตารางเมตร และจะทยอยสร้างเสร็จในช่วงปี 2566-2568 ข้อมูลจาก ซีบีอาร์อี ระบุเพิ่มว่า ขณะนี้มีที่ดินใจกลางเมืองหลายแปลงกำลังถูกพัฒนาและอยู่ในขั้นตอนวางแผนก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าอีก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดสำนักงานให้เช่าในอนาคต โดยในระยะยาว หากพื้นที่ให้เช่ามีมากกว่าความต้องการ อาจส่งผลกระทบให้อัตราพื้นที่ว่างจะเพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าจะลดลงตามลำดับ

สำหรับการแข่งขัน สภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกในปี 2565 เริ่มฟื้นตัวขึ้นท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรง และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่เปราะบาง จากข้อมูลของซีบีอาร์อีระบุว่า อุปทานค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเป็น 7.9 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้น 0.5% จากปีผ่านมา แต่ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคของไทย (CCI) ยังคงลดลงติดต่อกันในช่วง 5 เดือนแรก ตั้งแต่เดือนมกราคม ถึง พฤษภาคม และค่อยกลับมาดีฟื้นตัวดีขึ้นที่ 41.6 ในเดือนมิถุนายน เนื่องจากกิจกรรมทางธุรกิจที่เริ่มดีขึ้น แต่ยังคงลดลง 1.5 หรือ 3.5% เมื่อเทียบกับปีที่แล้วด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตามดัชนียอดขายปลีก ณ เดือนพฤษภาคม 2565 อยู่ที่ 283.1 เพิ่มขึ้น 32.8 หรือ 13.1% จากปีที่ผ่านมา อีกทั้งยังมีพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในแผนการพัฒนาและอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมากกว่า 1.5 ล้านตารางเมตร

ภาพรวมในตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 โดยรวมดีขึ้น เนื่องจากประเทศไทยยังคงส่งเสริมนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง มีการผ่อนปรนข้อกำหนดในการเข้าเมืองอย่างต่อเนื่อง ในเดือนพฤษภาคม ประกอบกับการผ่อนคลายข้อจำกัดทางธุรกิจหลายประการ โดยพื้นที่ประมาณ 0.7 ล้านตารางเมตรของพื้นที่ค้าปลีกสุทธิให้เช่าอยู่ระหว่างก่อสร้าง และประมาณ 0.2 ล้านตารางเมตรจะก่อสร้างเสร็จในปี 2565 ถึง 2566 ได้แก่ เทอร์มินอล 21 พระราม 3 บางกอกเวิลด์ โลตัส นอร์ธ ราชพฤกษ์ โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ ราชพฤกษ์ และ มาร์เช่ ทองหล่อ

การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 นั้นมีความรุนแรง โดยไม่เพียงเกิดขึ้นในหมู่ผู้พัฒนาค้าปลีกรายใหญ่ เช่น ห้างสรรพสินค้า และซูปเปอร์สโตร์เท่านั้น แต่ยังเกิดขึ้นในหมู่ผู้พัฒนารายย่อยด้วย ในส่วนผู้พัฒนาธุรกิจซุปเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อพยายามสร้างความแตกต่างด้วยการนำเสนอสินค้าที่มีความเฉพาะเจาะจงกับผู้บริโภคแต่ละกลุ่ม และพัฒนาให้ร้านมีขนาดใหญ่ขึ้น ทั้งนี้ผู้ประกอบการค้าปลีกพยายามนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการบริหารจัดการเพื่อตอบสนองความต้องการผู้บริโภคให้รวดเร็วมากที่สุด พร้อมนำกลยุทธ์ Engagement มาใช้กับผู้บริโภคผ่านช่องทางออนไลน์ และโซเชียลมีเดียเพื่อให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายหลักของตนมากที่สุด ผ่านการทำคอนเทนต์ รูปภาพ วีดีโอไลฟ์ และรองรับเทคโนโลยีด้วยการออกแบบประสบการณ์การซื้อสินค้าด้วยเทคโนโลยีโลกเสมือนผสานโลกแห่งความจริง AR (Augmented Reality) และ VR (Virtual reality) การจำลองสภาพแวดล้อมจริงเข้าไปให้เสมือนจริงบนโลกออนไลน์ ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกให้ผู้บริโภคที่บางครั้งไม่สะดวกมาซื้อสินค้าหรือบริการที่หน้าร้าน อีกทั้งยังนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ AI (Artificial Intelligence) มาช่วยในการวิเคราะห์จัดกลุ่มพฤติกรรมของผู้บริโภคได้ตรงตามกลุ่มเป้าหมาย เมื่อสามารถระบุกลุ่มเป้าหมายได้ชัดเจนจะทำการส่งโฆษณาหรือทำการตลาดกับกลุ่มคนเหล่านี้ให้มากยิ่งขึ้น เพื่อดึงให้ผู้บริโภคเหล่านี้กลับมาซื้อซ้ำบ่อย ๆ ประกอบกับการนำข้อมูลมาใช้ประมวลผลและหาข้อมูลเชิงลึกของลูกค้า (Customer insight) นอกเหนือจากนั้นยังนำข้อมูลมาใช้กับการบริหารสต็อกสินค้าด้วยระบบอัตโนมัติเพื่อลดขั้นตอนการตกหล่น หรือจัดเก็บซ้ำซ้อน

ด้านสถานการณ์ของธุรกิจโรงแรมในปีที่ผ่านมา ยังได้รับผลกระทบอย่างมากจากการระบาดของ COVID-19 ในแง่ของราคาขาย เพราะตลาดต่างประเทศยังไม่สามารถเดินทางได้ แต่ในแง่ของอัตราการเข้าพักดีขึ้นจากปีก่อนจากโดยเฉลี่ยประมาณ 30% เป็น 50% รัฐบาลได้ยกเลิกมาตรการควบคุมการระบาดไม่ให้เดินทางข้ามจังหวัด ห้ามรับประทานในร้านอาหาร ห้ามจัดการประชุมสัมมนา และจัดเลี้ยง และ Test & Go สำหรับการเข้าประเทศมาที่สนามบินสุวรรณภูมิ ในเดือนพฤษภาคม 2565 จึงส่งผลให้โรงแรมในกลุ่มบริษัทฯ มีอัตราการเข้าพักปีนี้โดยเฉลี่ยที่ 50% และราคาขายเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 30% ขณะที่ภาพรวมทั้งตลาดพบว่าโรงแรมในกรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 45% และราคาขายเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 28% อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของโรงแรมในกลุ่มบริษัทฯ ถือว่าอยู่ในระดับตลาด โรงแรมที่เป็น Serviced Apartments ซึ่งมีฐานลูกค้าเป็นกลุ่มเข้าพักระยะยาวได้ปรับกลยุทธ์การขายโดยลดสัดส่วนลูกค้ารายเดือนให้เหลือไม่เกิน 50% และเพิ่มลูกค้าพักแบบรายวันมากขึ้นเพื่อเพิ่มรายได้เฉลี่ยต่อห้อง ซึ่งเป็นที่น่ายินดีสำหรับโรงแรมในกลุ่มบริษัทฯ ที่ได้รับรางวัลจากผลงานในปีนี้ ได้แก่ "Traveller's Review Award by Booking.com – Triple Y Hotel" เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน สำหรับแนวโน้มธุรกิจคาดว่า อัตราการเข้าพักรวมของตลาดในปีหน้าจะทยอยปรับเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับ 70% เพราะกลุ่มตลาดจีนยังไม่ให้เดินทางออกนอกประเทศ จนถึงไตรมาสที่ 3 ปีหน้า ดังนั้น โรงแรมได้หากลุ่มตลาดใหม่คือ ตะวันออกกลาง และอินเดีย แต่ก็ยังคงต้องมุ่งตลาดคนไทยในช่วง Low Season

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

เพื่อรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขัน บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์เร่งอัตราการเช่าในอาคารสร้างใหม่ ผสมผสานกลยุทธ์รักษาผู้เช่าด้วยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า พัฒนาและปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 ได้มีการปรับปรุงอุปกรณ์อำนวยความสะดวก เช่น สุขภัณฑ์ในห้องน้ำให้เป็นระบบอัตโนมัติเพื่อสุขอนามัย และตอบโจทย์ความตระหนักเรื่องความสะอาด ลดการสัมผัสของผู้ใช้บริการที่เกิดขึ้นหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 เมื่อสถานการณ์ผ่อนคลายให้ธุรกิจกลับมาใช้บริการพื้นที่สำนักงานมากขึ้น บริษัทฯ จึงกลับมาจัดกิจกรรมต่าง ๆ ให้แก่ผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง อาทิ กิจกรรมออกร้านขายสินค้า กิจกรรมเพื่อสร้างความตระหนักรู้เรื่องสิ่งแวดล้อม กิจกรรมเปิดพื้นที่ให้เกษตรกรได้เข้ามาขายสินค้าส่งตรงจากฟาร์ม (Farmer Market) และกิจกรรมเพื่อสร้างความตระหนักรู้เรื่องความหลากหลายและมีส่วนร่วมของทุกกลุ่ม เช่น วันสตรีสากล (International Women Day) เดือนแห่งความภาคภูมิใจ (Pride Month) และยังคงกลับมาจัดกิจกรรมตามงานประเพณี เช่น ตักบาตรรับปีใหม่ สรงน้ำพระช่วงเทศกาลสงกรานต์ กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย เช่น การซ้อมอพยพหากเกิดเหตุอัคคีภัยประจำปี ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดขึ้นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความบันเทิง สันทนาการ ความสะดวกสบาย เน้นย้ำความปลอดภัยในอาคารสูง และสร้างสังคมที่น่าอยู่ในอาคาร จากการสำรวจความพึงพอใจการบริการในปี 2565 ความพึงพอใจเฉลี่ยทุกอาคารมากกว่าร้อยละ 85 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ร้อยละ 84 จึงเป็นส่วนช่วยสะท้อนผลการดำเนินงานของอาคารทั้งของบริษัทฯ และอาคารที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหารอาคาร ให้รักษาระดับอัตราการเช่าเกินร้อยละ 90 และอัตราค่าเช่าได้สูงเป็นอันดับต้น ๆ ในอาคารระดับเดียวกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการ การออกแบบ และการอนุรักษ์พลังงานทั้ง 4 อาคาร ได้แก่อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ก่อสร้างให้ประหยัดพลังงาน

และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล LEED (Leadership in Energy and Environment Design) ของ USGBC ระดับ Gold อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ระดับ Platinum นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับรางวัลในด้านการออกแบบ และ พัฒนาโครงการ ในระดับภูมิภาคเอเชียแปซิฟิค (Asia Pacific Property Awards Development) โดย IPA ประเภท Mixed Use Development โดยตัดสินจากการออกแบบสถาปัตยกรรมทั้งภายนอกและภายใน ภูมิสถาปัตย์ รวมถึงเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย ความปลอดภัย และการคำนึงถึงการอยู่อาศัยที่ยั่งยืนเป็นอีกหนึ่งความตั้งใจที่สะท้อนความมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ เพื่อส่งมอบความสุขให้กับลูกค้า และตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์อย่างแท้จริง สำหรับอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ยังได้รับรางวัล Thailand Energy Awards และ ASEAN Energy Awards เมื่อปลายปี 2560 ขณะที่อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ได้รับรางวัล 4 รางวัล Best Office Development และ Best Green Development จาก Thailand Property Awards 2017 และอาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ยังได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร – อาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากการประกวดโครงการ Thailand Energy Awards 2018 เมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2561 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่น ประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงาน จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ และล่าสุด โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ ยังได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากการประกวดโครงการ Thailand Energy Awards 2021 เมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2564 และ ASEAN Energy Awards 2021 เมื่อเดือนกันยายน ปี 2564 และรางวัล MEA Energy Awards 2022 เมื่อเดือนมิถุนายน 2565

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะมีทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศ และบริษัทต่างชาติชั้นนำจำนวนประมาณ 500 ราย โดยผู้เช่าต้องการสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาดขององค์กรบนทำเลใจกลางเมือง สถานที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งสาธารณะหรือเชื่อมกับรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือเอ็มอาร์ทีที่ลูกค้าและพนักงานของผู้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารสำนักงานได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงานส่งเสริมการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงานจะช่วยให้พนักงานรักองค์กรและภูมิใจต่อความใส่ใจที่องค์กรมีให้ต่อพนักงาน นอกจากนี้ผู้เช่ามักจะเลือกพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลายรูปแบบที่ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ขององค์กรผู้เช่าได้ ซึ่งอาคารต่าง ๆ ภายใต้การดูแลของบริษัทฯ มีคุณสมบัติที่สามารถรองรับผู้เช่าบริษัทขนาดเล็กจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าวของลูกค้าได้ทั้งหมดที่กล่าวมา

ด้านกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ บริษัทฯ ดำเนินการผ่าน Agency ชั้นนำซึ่งเป็นธุรกรรมปกติของการเช่าอาคารสำนักงานที่ลูกค้าจะติดต่อผ่าน Agency ดังนั้น บริษัทฯ จะประสานงานกับ Agency อย่างใกล้ชิด คัดสรรและตรวจสอบประวัติลูกค้า ประเภทธุรกิจของลูกค้า พร้อมให้ข้อมูลที่ลูกค้าต้องการและเสนอราคาค่าเช่าที่เหมาะสม รวมถึงติดตามผลจนถึงที่สุด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการทำกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง และรักษาระดับการบริการ มีมาตรฐานและกระบวนการจัดการอาคาร มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด มีการตรวจสอบงานระบบและบำรุงรักษาอยู่สม่ำเสมอ อีกทั้งยังมีช่องทางสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ กับผู้เช่าผ่านช่องทางต่าง ๆ รวมทั้งอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียต่าง ๆ เช่น เว็บเพจ เฟซบุ๊ค อย่างต่อเนื่องเพื่อตอกย้ำแบรนด์ของอาคารสำนักงาน

ด้านโครงการศูนย์การค้า ในปี 2566 มุ่งเน้นกลยุทธ์ที่สร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน ผ่านการสร้างรายได้ให้เพิ่มขึ้น บริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ ปรับรูปแบบการเช่าให้มีความยืดหยุ่น รวมถึงการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าเพิ่ม และพัฒนาพื้นที่ที่มีอยู่ให้เกิดรายได้สูงสุด อีกทั้งการดำเนินงานต้องสามารถรับมือกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็วและมีความไม่แน่นอนสูง โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการและกลยุทธ์การตลาดแบบ “Fluid Approach” และเสริมสร้างความสัมพันธ์และความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างประสบการณ์ที่ตรงใจลูกค้าที่มาใช้บริการ และสร้างชุมชนแห่งความเป็น “มิตร” เป็นพื้นที่ให้เข้ามาทำกิจกรรมได้หลายรูปแบบ นอกเหนือจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับการพัฒนามาตรฐานการให้บริการและกระบวนการทำงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยนำเทคโนโลยีต่าง ๆ เข้ามาเป็นเครื่องมือสนับสนุนการนำนวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ และส่งเสริมการพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากรในองค์กร เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นในการให้บริการและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน

สำหรับการขับเคลื่อนธุรกิจโรงแรมภายใต้สถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนค่าใช้จ่าย ปรับตารางการให้บริการ วางแผนกำลังพล เพิ่มช่องทางการขายผ่านแพลตฟอร์มต่าง ๆ อาทิ Travel Fairs ออนไลน์ และขายบริการอาหารเดลิเวอรี นอกจากนั้นยังต้องขยายฐานผู้เข้าพักแบบรายเดือนให้มากขึ้น รวมถึงเพิ่มรายได้จากห้องอาหาร งานประชุม และงานเลี้ยงขนาดเล็กถึงกลางให้มากขึ้น พร้อมดำเนินมาตรการสุขอนามัยอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความมั่นใจแก่แขกผู้เข้าพักอาศัยและใช้บริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

- **ที่ดิน**

ที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชยกรรม ควรเป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย หากอยู่ในแนวรถไฟฟ้าจะเป็นปัจจัยหนุนต่อโครงการยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม การจัดหาที่ดินในทำเลดังกล่าวมีความท้าทายมากขึ้นเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นทุกปี นอกจากนี้เงื่อนไขของกรรมสิทธิ์ของที่ดินในบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นการขายสิทธิ์การเช่าระยะยาวแทนที่จะขายโอนกรรมสิทธิ์ขาด ดังนั้นในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจึงต้องรอให้ที่ดินผืนนั้น ๆ หมดภาระผูกพันตามสัญญาเดิมหรือปลอดจากภาระใด ๆ เสียก่อน

อย่างไรก็ตามจากการที่บริษัทฯ มีทั้งประสบการณ์และความพร้อมในการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และศูนย์การค้า อีกทั้งบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการเช่าและพัฒนาที่ดินกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่มาอย่างยาวนานและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่ามาด้วยดีโดยตลอด จนมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับโดยทั่วไป เหล่านี้ส่งผลให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงที่มีศักยภาพ เช่น ที่ดินโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกคลองเตยถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 4 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกสามย่านถนนพระราม 4 ตัดกับถนนพญาไท เป็นต้น

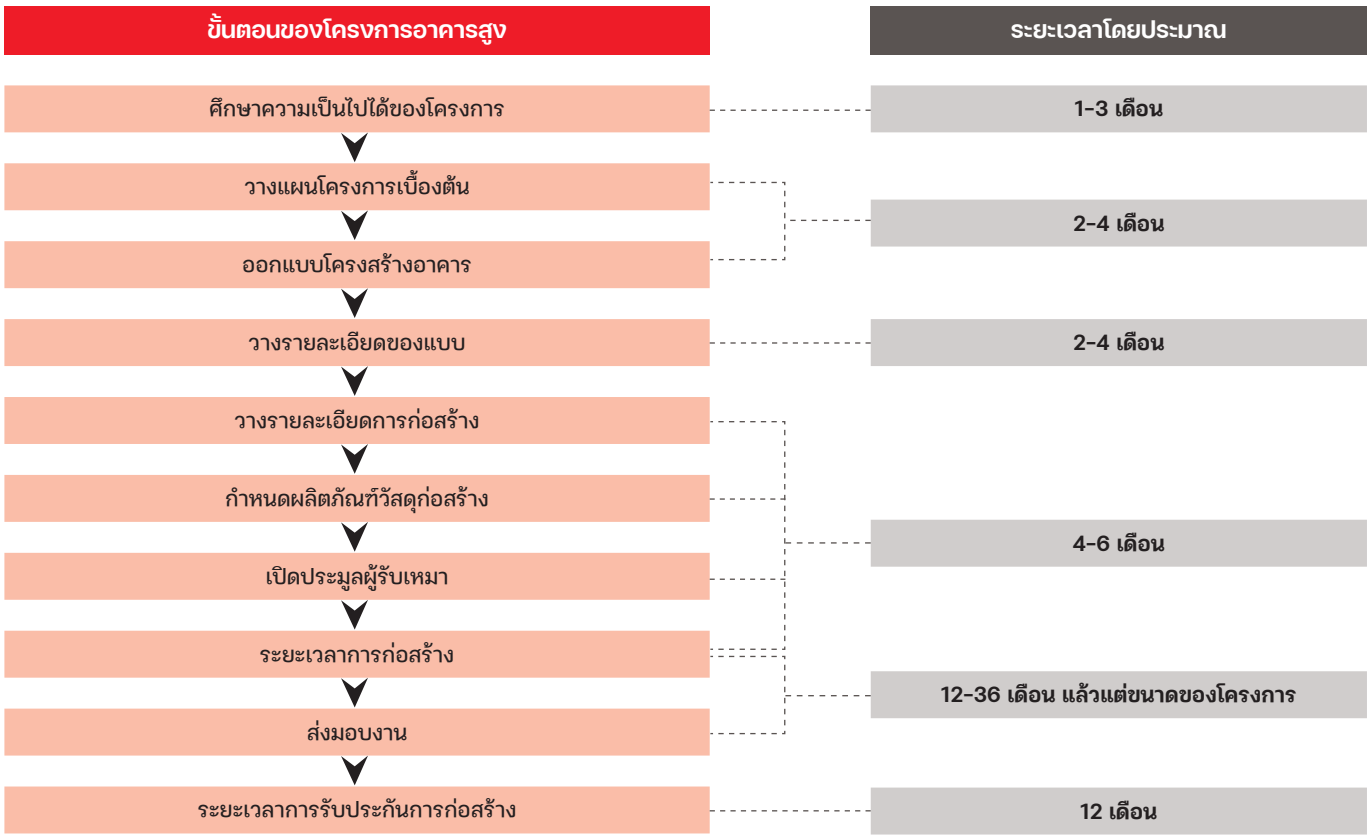
ในการเช่าที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำสัญญาการเช่าที่ดินโดยทั่วไปเป็นเวลา 30 ปี และ/หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี การพัฒนาโครงการจึงต้องเน้นพัฒนาในที่มีศักยภาพสูงและการคมนาคมสะดวก การจัดหาที่ดินในแต่ละครั้งฝ่ายบริหารจะเป็นผู้เข้าไปดูพื้นที่ด้วยตนเอง โดยมีการศึกษาข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมืองและข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติการซื้อหรือเช่าที่ดินในแต่ละแปลง

- **วัสดุก่อสร้าง**

ปัจจุบันผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ว่าจ้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุสำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้ระบุรายละเอียดราคาของวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้าง เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง อีกทั้งการจ้างเหมาจะทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญ และผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับ เพื่อสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตามกำหนดการตามสัญญา

- **การพัฒนาโครงการ**

บริษัทฯ จะเปิดประมูลราคาในส่วนของงานผู้รับเหมาโครงการ โดยผู้ที่ชนะการประมูลจึงจะทำสัญญาการก่อสร้างแบบทั้งโครงการและมีการรับประกันราคา โดยมีขั้นตอน ดังนี้



- **ผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

สำหรับอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุก ๆ โครงการ เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้วางระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับส่วนใช้สอยทั้งหมด รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป เพื่อทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีบริษัทฯ จึงคำนึงถึงการเพิ่มต้นไม้หรือพื้นที่สีเขียวของโครงการ มากกว่าที่กำหนดในกฎหมายเสมอ

นอกเหนือจากนั้น บริษัทฯ ยังว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินมาตรการต่าง ๆ ตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังออกแบบและก่อสร้างอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานโดยเป็นไปตามมาตรฐานสากล “LEED (Leadership in Energy and Environment Design) Certificated” กับ USGBC เช่น โครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ โครงการอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ และอาคารสำนักงานมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ในโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ซึ่งเป็นนวัตกรรมใหม่ของอาคารที่เน้นการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม เช่น มีระบบระบายอากาศ ควบคุมระดับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ การหมุนเวียนของระบบทำความเย็นโดยใช้ระบบน้ำเย็น (ไม่มีสารเคมี) และระบบแสงสว่างในพื้นที่อาคารจะใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดประหยัดไฟ T5 (T5 Fluorescent Lamp) หรือ หลอด LED เพื่อประหยัดพลังงานไฟฟ้า เป็นต้น

งานระหว่างการพัฒนา

บริษัทฯ เป็นผู้บริหารโครงการพัฒนาปรับปรุงและดัดแปลงอาคารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (Queen Sirikit National Convention Center Extension) บนที่ดินของกระทรวงการคลัง ขนาดเนื้อที่ทั้งหมด 53-0-15 ไร่ (84,860 ตารางเมตร) โดยเป็นการพัฒนาปรับปรุงและดัดแปลงอาคารเดิมเป็นอาคารใหม่สูง 3 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้า ห้องโถงอเนกประสงค์ พื้นที่พาณิชยกรรม ภัตตาคาร และที่จอดรถยนต์จำนวน 2,755 คัน พื้นที่ก่อสร้างรวม 286,627 ตารางเมตร โดยโครงการดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นที่เรียบร้อยตั้งแต่เดือนกันยายน 2562 ก่อนเริ่มงานก่อสร้าง และนอกจากนี้โครงการยังได้มีการสร้างทางเดินเชื่อมใต้ดินจากชั้นใต้ดินของโครงการไปยังสถานีรถไฟฟ้าศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (MRT) เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางให้แก่ผู้มาใช้บริการศูนย์ประชุมฯ โดยบริษัทฯ ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างและได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562

โครงการพัฒนาปรับปรุงและดัดแปลงอาคารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ได้เริ่มงานปรับปรุงและก่อสร้างในเดือนกันยายน 2562 โดยส่วนงานเสาเข็มเจาะและกำแพงกันดินได้ทำการคัดเลือกให้บริษัท ไพลอน จำกัด (มหาชน) ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 และส่วนงานผู้รับเหมาหลักได้ทำการคัดเลือกให้บริษัท นันทวัน จำกัด เข้าเริ่มงานก่อสร้างตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 และปัจจุบันโครงการกำลังดำเนินการก่อสร้างในส่วนของงานโครงสร้างชั้นใต้ดินและมีแผนงานที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จพร้อมทางเชื่อมใต้ดิน พร้อมเปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2565

นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาปรับปรุงอาคารสีลมเอจ (Silom Edge) บนที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ขนาดเนื้อที่ 2-2-71 ไร่ (3,471 ตารางเมตร) โดยเป็นการพัฒนาปรับปรุง (Re-development) ปรับโฉมอาคารเก่าทั้งพื้นที่สำนักงานและค้าปลีกเป็นอาคาร Mixed-Use สูง 22 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 49,900 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 20,300 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า 12 ชั้น 11,500 ตารางเมตร และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า 7 ชั้น 8,800 ตารางเมตร และมีชั้นจอดรถ 5 ชั้น รองรับรถยนต์จำนวน 300 คัน โครงการตั้งอยู่ใจกลางเมืองบนทำเลศักยภาพสูงบริเวณหัวมุมถนนสีลมตัดกับถนนพระราม 4 สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยตรงผ่านทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีศาลาแดง และจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสีลม

ปัจจุบันโครงการสีลมเอจได้เริ่มดำเนินการพัฒนาปรับปรุงไปแล้วกว่าร้อยละ 95 ด้วยทีมออกแบบและทีมก่อสร้างที่มีคุณภาพ มีแผนงานที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดให้บริการส่วนสำนักงานในเดือนกันยายน 2565 และส่วนรีเทลในเดือนตุลาคม 2565

การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง

โคเวิร์คกิ้งสเปซ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน มีฟังก์ชั่นและองค์ประกอบที่เป็นเทคโนโลยีทันสมัยตอบรับไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคยุคใหม่ มีแนวโน้มในการเติบโตที่ดี บริษัทฯ จึงวางแผนต่อยอดและพัฒนาโซลูชั่นให้เกิดประโยชน์ผ่านเทคโนโลยีดิจิทัลโดยรุกตลาดเข้าจับมือร่วมทุนกับ “จัสโค” (JustCo) ผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญเรื่องการวิเคราะห์ข้อมูล เทคโนโลยีที่เกี่ยวกับสถานที่ทำงาน และการบริหารจัดการกลุ่มลูกค้าสมาชิก พร้อมฐานลูกค้าที่กว้างขวางในระดับภูมิภาค

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจโคเวิร์คกิ้งสเปซ หรือ การเปิดให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วมถือเป็นการต่อยอดจากการทำเซอร์วิสออฟฟิศแบบดั้งเดิมซึ่งเป็นธุรกิจที่จับกลุ่มลูกค้ารายเล็ก โดยมีข้อแตกต่างคือการให้ความสำคัญกับฟังก์ชั่น และเทคโนโลยีในการออกแบบด้วยดีไซน์ที่ยืดหยุ่นคล่องตัว พร้อมจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รองรับขนาดองค์กรที่หลากหลาย ทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซ ไม่ต้องเช่าแบบก้อนห้องก็ได้ สามารถเลือกเช่าแบบ “Hot Desk” ซึ่งเป็นโต๊ะทำงานกลางที่ใครก็สามารถมาใช้ได้ เหมาะสำหรับหน่วยงานที่ไม่ได้เข้าใช้สถานที่ตลอดเวลาทำให้สามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือหากกรณีมีนัดประชุมก็สามารถเช่าเป็นห้องได้ อีกทั้งจุดเด่นของ

โคเวิร์คกิ้งสเปซคือ แนวคิดการสร้างสมดุลการทำงานกับการพักผ่อน ทำให้มีการจัดวางส่วนกลางที่รองรับการทำงานของคนรุ่นใหม่ด้วยรีครีเอชั่นเซอร์วิส มุมกาแฟ การตกแต่งดีไซน์ให้มีความห่างไกลรูปแบบเดิมของออฟฟิศทั่วไปอย่างชัดเจน โดยสร้างสภาพแวดล้อมที่เกื้อหนุนเสริมสร้างคอมมูนิตี้ที่สมาชิกสามารถมาพูดคุยสร้างปฏิสัมพันธ์ สร้างเน็ตเวอร์คกิ้งใหม่ ๆ เชื่อมโยงธุรกิจทุกรูปแบบเข้าด้วยกัน จัดกิจกรรมสัมมนา เวิร์คช็อป แลกเปลี่ยนวิธีการทำงานและแนวความคิดเพื่อมองหาโอกาสต่อยอดธุรกิจให้ก้าวไกลไปกว่าเดิม พร้อมกับมีเครือข่ายหลายสาขาหลายทำเลเพื่อดึงดูดผู้เช่าด้วยออปชั่นสามารถนั่งทำงานได้หลายที่ ถือเป็นความได้เปรียบที่เหนือกว่าการเช่าเซอร์วิสออฟฟิศแบบเดิม

สำหรับความร่วมมือทางธุรกิจกับจัสโคนั้น ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซสาขาแรกในกรุงเทพฯ ที่อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ โดยมีพื้นที่ให้บริการสองชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 3,200 ตารางเมตร และสาขาที่สองที่ตึกแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออลซีซั่นส์เพลส บนพื้นที่ให้บริการขนาด 3,636 ตารางเมตร ตามด้วยสาขาที่สามคือ สาขาที่ตึกสามย่าน มิตรทาวน์ โดยมีพื้นที่ให้บริการหกชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 11,812 ตารางเมตร และสาขาที่ 4 อัมรินทร์พลาซ่า บนพื้นที่ 4,396 ตารางเมตร โดยล่าสุดบริษัทฯ เตรียมเปิดให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซสาขาที่ 5 ที่อาคารสีลมเอจ ในเดือนตุลาคม 2565 บนพื้นที่ 4,394 ตารางเมตร

สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ในเดือนกันยายน 2563 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้พิจารณาอนุมัติให้โครงการจัสโค ณ อาคารอัมรินทร์พลาซ่าของบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการส่งเสริมในประเภท 7.9.2.6 กิจการ Co-working Space โดยได้รับสิทธิประโยชน์ ดังนี้

- ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการกับคู่สมรส และบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวน และกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร
- ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
- ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักร เป็นเงินตราต่างประเทศได้

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

Co-working Space เป็นธุรกิจให้เช่าที่นั่งทำงานร่วม มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว จากที่มีผู้ประกอบการ Co-working Space แบรนด์ต่างประเทศทั้งระดับภูมิภาค และระดับโลกทยอยเข้ามาเปิดและขยายสาขาในกรุงเทพฯ และมีแนวโน้มจะเติบโตสูงขึ้นในอนาคต โดยปัจจุบันมีผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซหลายรายในตลาด อาทิ โกลว์ฟิช (GlowFish) เดอะไฮฟ์ (The Hive) ฮับบ้า (Hubba) สเปซ (Spaces) จัสโค (JustCo) รีจัส (Regus) และวีเวิร์ค (WeWork) Report Linker คาดการณ์มูลค่าตลาดของ Co-working Space ทั่วโลกในปี 2565 อยู่ที่ 16,170 ล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาที่มีมูลค่าอยู่ที่ 13,600 ล้านเหรียญสหรัฐ และมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยในปี 2564-2569 อยู่ที่ร้อยละ 17 โดยคาดว่าในปี 2569 จะมีมูลค่าถึง 30,360 พันล้านเหรียญสหรัฐ จากความต้องการขององค์กรธุรกิจต่าง ๆ ที่เปลี่ยนไปในการมองหาพื้นที่การทำงานที่ยืดหยุ่น รวมถึงรูปแบบการทำงานแบบไฮบริด นอกจากนี้รายงานของ JLL คาดการณ์ว่าตลาด Co-working Space ในเอเชียจะเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 30 ในปี 2573 โดยมีปัจจัยหนุนจากพนักงานมีความต้องการใช้พื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้น

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้วิถีชีวิตของผู้คนในหลาย ๆ ด้านเปลี่ยนไป โดยเฉพาะด้านการทำงาน ในปัจจุบัน รูปแบบการทำงานแบบไฮบริดได้กลายมาเป็นแนวทางใหม่สำหรับการทำงานในปัจจุบันและอนาคต โดยทุกวันนี้ หลายธุรกิจเริ่มหันมาพิจารณาพื้นที่การทำงานที่มีความยืดหยุ่นมากกว่า เพื่อการวางแผนทางการเงินที่คล่องตัวขึ้น นอกจากนี้ยังพบว่าเทรนด์ความต้องการใช้พื้นที่ Co-working Space หลังวิกฤติการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยิ่งมีเพิ่มมากขึ้น โดยจากการสำรวจพบว่า 73% ของคนทำงาน มีความต้องการความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ทำงานสูง และส่วนใหญ่เป็นลูกค้าในธุรกิจไอที ซอฟต์แวร์ และเทคโนโลยี ทั้งนี้ Co-working Space ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ยังมีโอกาสเติบโตอีกมาก โดยปัจจุบันมีส่วนแบ่งตลาดเพียง 3-5% จากพื้นที่ทำงานทั้งหมด ขณะที่สหรัฐอเมริกา Co-working Space จะมีอัตราการเติบสูง โดยมีส่วนแบ่งตลาดถึง 10-15% นี่จึงถือเป็นโอกาสของธุรกิจ Co-working Space ที่เข้ามาตอบโจทย์พฤติกรรมในการทำงานใหม่หลังจากเกิด COVID-19 การใช้สำนักงานจะเปลี่ยนไปสู่รูปแบบผสมผสานเนื่องจากบริษัทมุ่งเน้นการใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ แนวโน้มที่ Co-working Space จะได้รับความนิยมจากกลุ่มธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ก็มีมากเช่นกัน เนื่องจากความยืดหยุ่นที่มีสูงและไม่มีข้อผูกมัดด้วยสัญญาเช่ายาวเหมือนการเช่าสำนักงานปกติทั่วไป และการให้บริการในรูปแบบสมาชิก บริษัท/องค์กรจึงสามารถปรับลดหรือเพิ่มจำนวนที่นั่งในการใช้งานได้ตามต้องการ ทำให้มีแนวโน้มการเช่าใช้เป็นที่ทำงานให้กับพนักงานที่ทำงานในรูปแบบใหม่ ซึ่งสามารถรองรับทั้งการทำงานเดี่ยวและเป็นกลุ่ม ส่งผลให้องค์กรควบคุมค่าใช้จ่ายและตอบโจทย์วิถีชีวิตใหม่มากขึ้น

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

กระแสการขับเคลื่อนความอย่างยั่งยืนภายใต้แนวคิด Circular Economy บนแพลตฟอร์มธุรกิจที่มีกลไกหมุนเวียนใช้งานทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้เกิดความเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาสินค้าและบริการในหลากหลายอุตสาหกรรมในปัจจุบัน บริษัทฯ เชื่อว่ากลยุทธ์การลงทุนในโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น สอดคล้องกับเมกะเทรนด์ที่สามารถสร้างโอกาสในการเติบโตและต่อยอดธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี ด้วยการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ให้กลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ นักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ และองค์กรธุรกิจทุกขนาดในประเทศไทยได้สัมผัสบรรยากาศการทำงานแบบใช้พื้นที่หมุนเวียนร่วมกันให้เกิดประโยชน์สูงสุด บนแนวคิดการออกแบบสร้างสมดุลให้ชีวิตและการทำงานมากขึ้น โดยแฝงความสนุกสนาน มีชีวิตชีวา มีปฏิสัมพันธ์กัน และกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ โดยบริษัทฯ วางแผนเชิงรุกในการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ไพร์มโลเคชั่น เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำการให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซในประเทศไทยและอาเซียน

ทั้งนี้ ความร่วมมือกับจัสโคนั้น ถือเป็นการเพิ่มเติมแพลตฟอร์มการให้บริการออฟฟิศแบบทันสมัยครบวงจร สำหรับลูกค้าปัจจุบัน อีกทั้งยังถือเป็นอีกก้าวหนึ่งที่สำคัญในการต่อยอดธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อมุ่งไปสู่แนวทางการยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-Centric) ในการวางระบบบริหารจัดการที่ตอบสนอง เข้าถึงและเสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า ผ่านการใช้เทคโนโลยีด้านการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก การพัฒนาแอปพลิเคชัน และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่สนับสนุนการทำงานและตอบโจทย์ผู้ประกอบการ เพื่อเสริมสร้างเครือข่ายทางธุรกิจให้กว้างขวางขึ้น

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

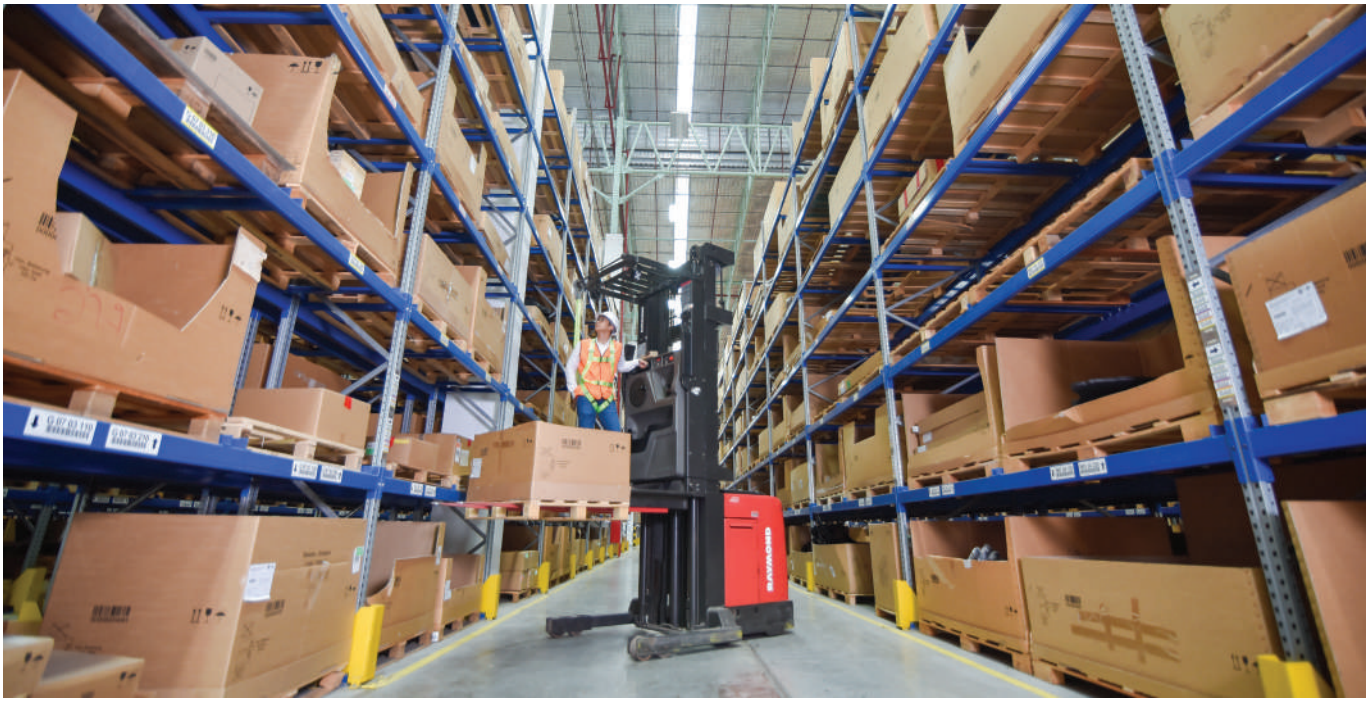
โคเวิร์คกิ้งสเปซจัดเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง ต้องมีเครือข่ายหลายสาขา บนทำเลที่เป็นไพรม์โลเคชั่นเดินทางสะดวกเข้าถึงง่าย สำหรับสเกลพื้นที่ในการพัฒนาแต่ละสาขานั้นมีทั้งขนาดกลาง 1,000-3,000 ตารางเมตร และขนาดใหญ่ตั้งแต่ 3,000-8,000 ตารางเมตร ทุก ๆ สิ่งที่ใช้ในออฟฟิศจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดี มีทีมงานซัพพอร์ตอยู่เบื้องหลังทั้งการแก้ปัญหา การบำรุงรักษา การอัพเกรดแอพพลิเคชั่น และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องวางแนวทางควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ดี สำหรับรูปแบบการหารายได้ของโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น มาจากการเพิ่มจำนวนสมาชิกทั้งในกลุ่มลูกค้าองค์กร และกลุ่มลูกค้ารายย่อยทั่วไป ด้วยแพ็คเกจที่ยืดหยุ่นตามความต้องการใช้งานทั้งในส่วนสตูดิโอ หรือพื้นที่ Hot Desk พร้อมห้องประชุม พื้นที่จัดอีเวนต์ คาเฟ่ และมุมสันทนาการโดยสมาชิกมีความยืดหยุ่นสามารถทำสัญญาเช่ารายเดือน หรือสัญญาเช่าระยะยาว 1-3 ปี

งานระหว่างการพัฒนา

ไม่มี

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ



บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นประมาณ 3.40 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทมีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย

โรงงานของบริษัทและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 17 ทำเล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนโรงงาน	
		สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	-	15
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	2	42
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	12	64
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ชลบุรี	11	104
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี	-	7
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ระยอง	6	38
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	-	13
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ	28	-
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	1	23
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	-	1
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี	4	3
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	3	5
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ชลบุรี	-	41
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	สมุทรปราการ	2	-

*หมายเหตุ ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

และมีคลังสินค้าของบริษัทและคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ 30 ทำเล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนคลัง	
		สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	ฉะเชิงเทรา	26	83
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	ชลบุรี	-	21
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	ชลบุรี	18	26
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	ชลบุรี	-	26
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	พระนครศรีอยุธยา	2	16
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	พระนครศรีอยุธยา	14	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)	ระยอง	4	12
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	ชลบุรี	6	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	ชลบุรี	-	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	ชลบุรี	-	22
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	ชลบุรี	-	9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	ชลบุรี	7	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-6)	สมุทรปราการ	15	47
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	ปราจีนบุรี	-	8

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนคลัง	
		สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)	พระนครศรีอยุธยา	1	3
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	ขอนแก่น	14	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	ระยอง	11	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	สมุทรสาคร	2	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	ลำพูน	9	-
คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)**	พระนครศรีอยุธยา	-	1
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	สมุทรปราการ	5	-
บางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค	ฉะเชิงเทรา	4	-

หมายเหตุ *ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

** รายการขายและเช่ากลับ

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

บริษัทฯ ได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าที่มีคุณภาพระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการ ที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการหลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 80 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทฯ จึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

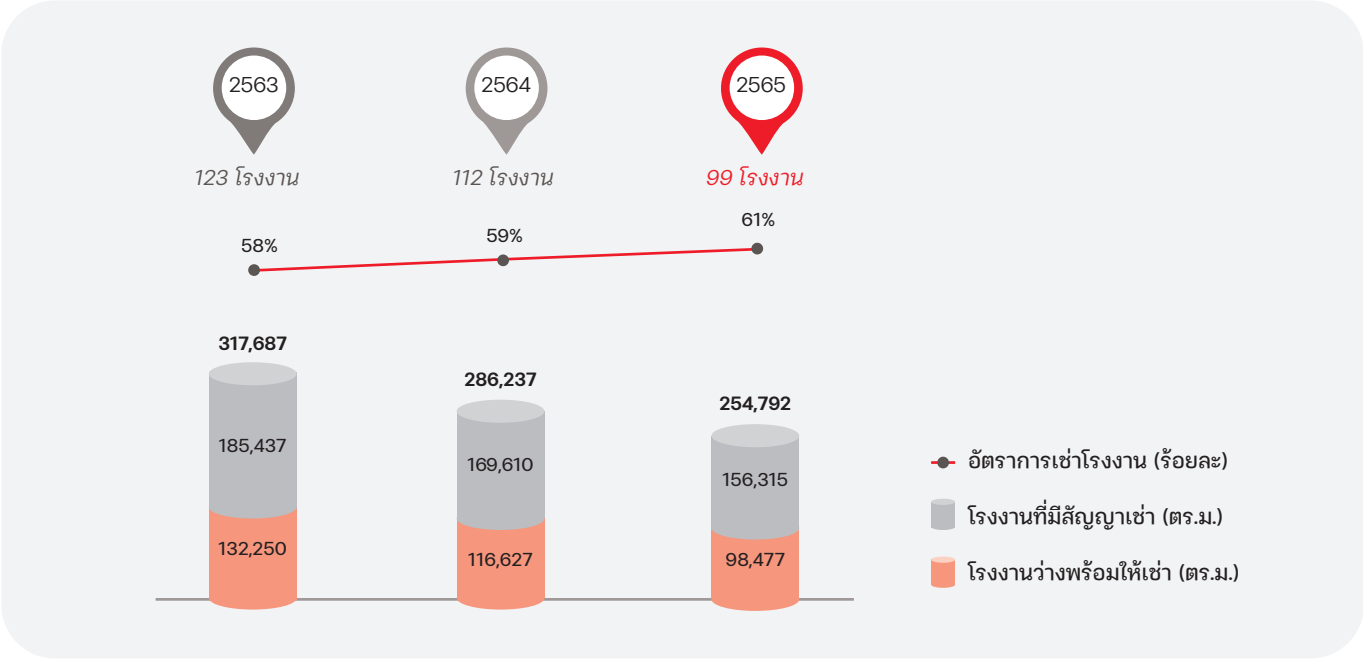
บริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงาน โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนั้นยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

บริษัทฯ มีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตประกอบการเสรี และเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตประกอบการเสรี โรงงานของบริษัทฯ มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกั้นเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทฯ ที่สร้างในระยะหลังมีขนาดเล็กลง เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามีสูงขึ้น นอกจากนี้พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารพัฒนาโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ เกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทฯ ในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

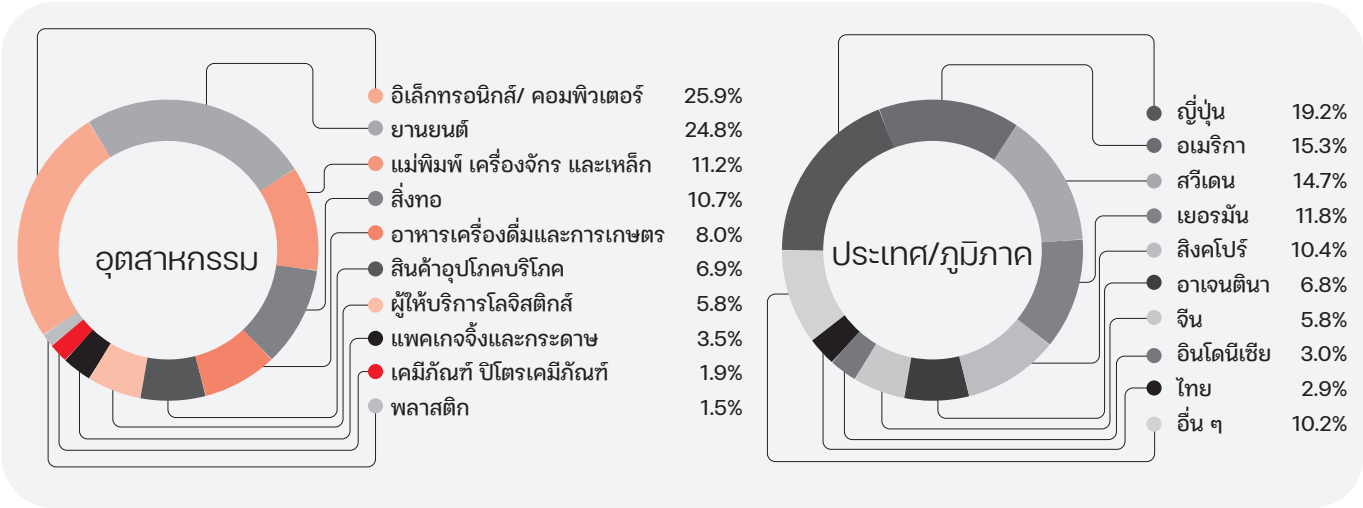
นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการสร้างโรงงานตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดีขึ้นและเป็นผลดีต่อบริษัทในแง่การลงทุนกับผลตอบแทนระยะยาว เนื่องจากอายุสัญญาเช่าของโรงงานประเภทนี้จะยาวกว่าอายุสัญญาเช่าของโรงงานทั่วไปประมาณ 5-10 ปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีโรงงานเช่า และโรงงานว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้



อัตราการเช่าโรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2565 อยู่ที่ร้อยละ 61 เพิ่มขึ้นจากสิ้นเดือนกันยายน 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 59 เนื่องจากความต้องการพื้นที่โรงงานในประเทศที่เพิ่มมากขึ้น จากสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และ การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่ามาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ กลุ่มลูกค้าอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภคบริโภค และอุปกรณ์การแพทย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทฯ เป็นผู้ผลิตจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

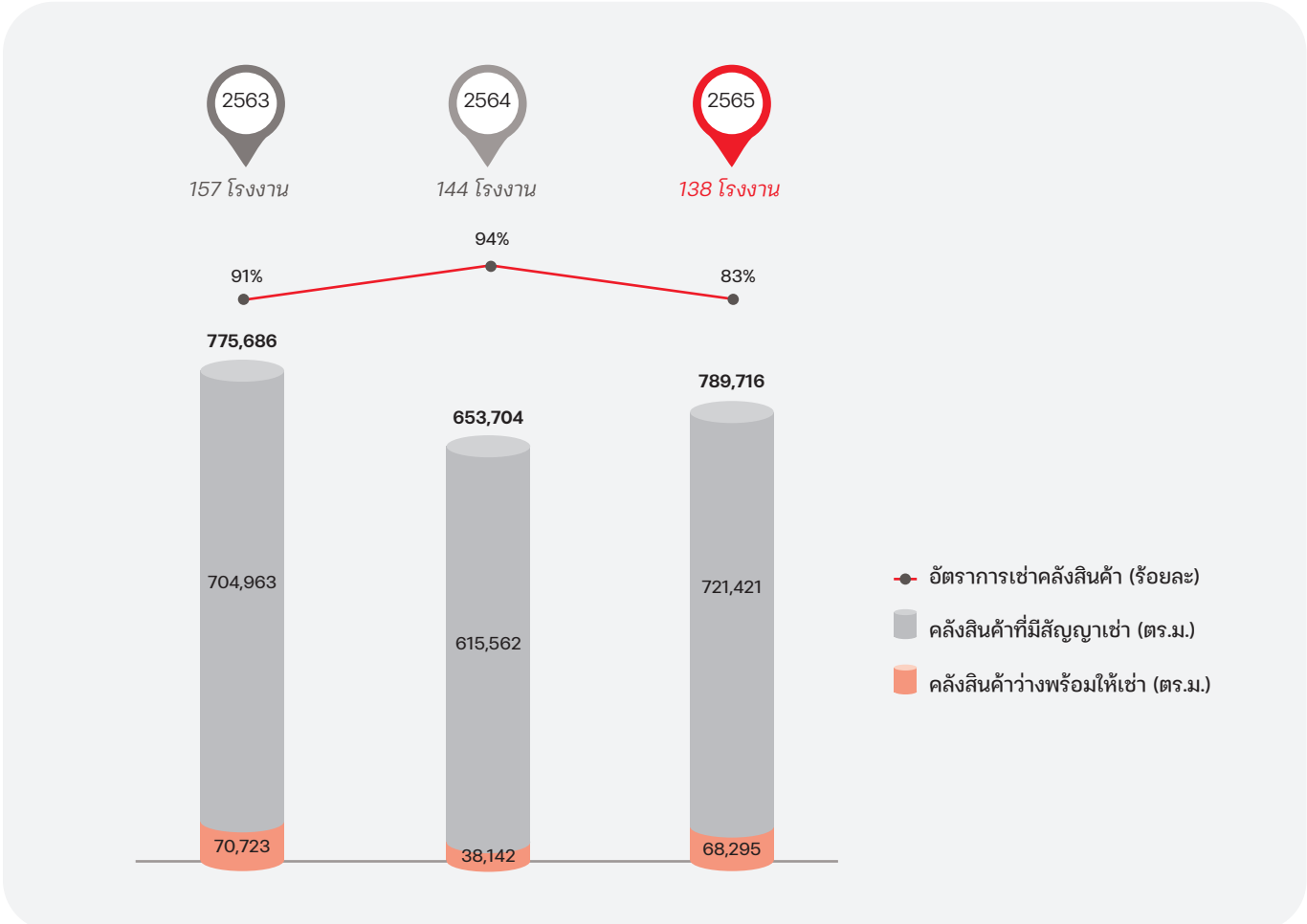
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด หรือชื่อเดิมคือบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและบริหารอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

ธุรกิจโลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายสินค้า วัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลิตภัณฑ์อื่น ๆ สู่ภูมิภาคต่าง ๆ ทั่วประเทศ และถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อการพัฒนาประเทศให้เป็นศูนย์กลางประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยปัจจุบันนั้น ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่ ยังจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบโลจิสติกส์ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ บริษัทฯ จึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่า แทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของเอง

คลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้า

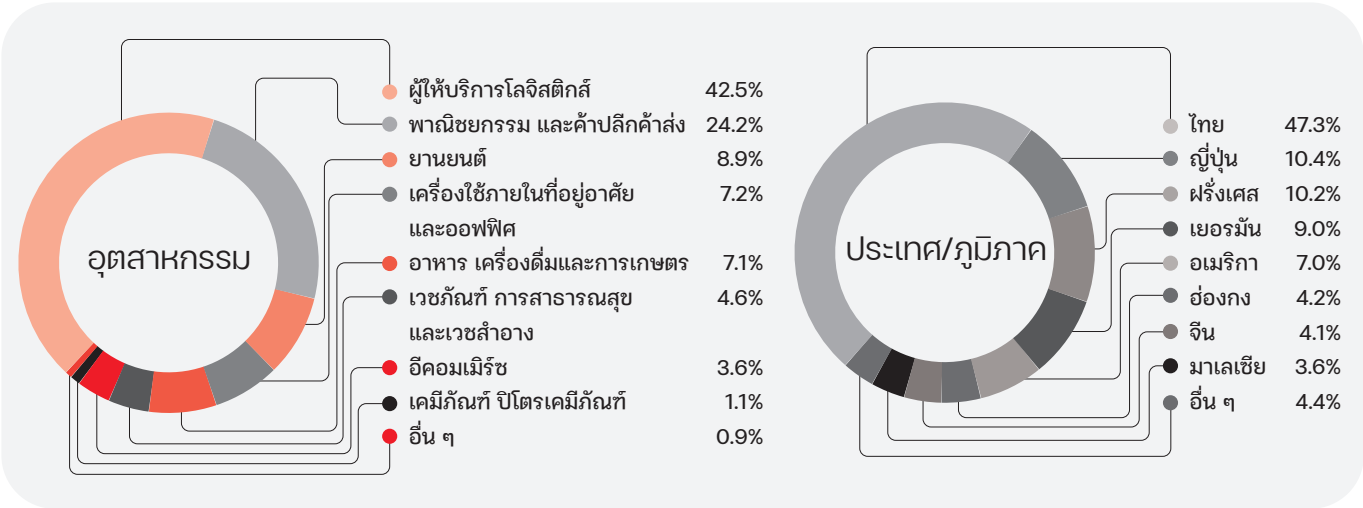
สัญญาเช่าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปี มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ (Built-to-Suit) ซึ่งมีอายุสัญญาอยู่ที่ประมาณ 10 ปี และในอนาคตบริษัทฯ จะนำเสนอสินค้ารูปแบบเฉพาะนี้มากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ดีมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า และคลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้



อัตราการเช่าคลังสินค้า (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ เดือนกันยายน ปี 2565 เท่ากับร้อยละ 83 เมื่อเทียบ ณ เดือนกันยายน 2564 เท่ากับร้อยละ 95 โดยกลุ่มลูกค้าหลักมาจากลูกค้ากลุ่มโลจิสติกส์ที่มีการขยายตัวของธุรกิจอย่างมากในปีที่ผ่านมาจากการเติบโตของธุรกิจออนไลน์ และการภาคการส่งออกมีการขาดเคลนตู้คอนเทนเนอร์เพื่อการส่งออกจึงต้องหาพื้นที่ในการจัดเก็บสินค้า รวมถึงการย้ายฐานการผลิตเพื่อสร้างความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน ส่งผลให้เกิดความต้องการเช่าใช้พื้นที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งในกลุ่มผู้ผลิตเครื่องใช้ภายในที่อยู่อาศัยและออฟฟิศ กลุ่มเทรดดิ้ง สินค้าอุปโภคบริโภค และกลุ่มยานยนต์ โดยเฉพาะ ในเขตแหลมฉบัง ศรีราชา บางพลี และวังน้อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท ณ สิ้นปี 2565

3) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

บริษัทฯ ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุน และทำให้เกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่จะสามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย ทั้งนี้อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการเช่า สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่าง ๆ ได้ และทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมาโครงการ Built-to-Suit ได้รับความสนใจเป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทฯ ได้ส่งมอบอาคารรวมถึงให้เช่าอาคารแบบ Built-to-Suit ที่สร้างตามความต้องการเฉพาะบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ให้กับลูกค้า นอกจากนี้ยังมีโครงการส่วนที่ยังอยู่ในแผนการพัฒนาอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

4) ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

5) ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM (ชื่อเดิมคือ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ TREIT หรือปัจจุบันชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ FTREIT นอกจากนี้ในปี 2565 FTREIT ยังได้ซื้อทรัพย์จากบริษัทฯ อีก 76,675 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 4.6 หมื่นล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FIRM จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับบริษัทฯ

6) การบริการอื่น ๆ

- **การตัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า**

บริษัทฯ มีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้บริษัทฯ สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

- **การจัดหาสาธารณูปโภค**

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้บริการระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้พอเพียงต่อความต้องการของลูกค้า รวมถึงแนะนำให้เหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า

- **การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ**

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือลูกค้า ในเรื่องการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการบริษัท เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอ และต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยบริการนี้ถือเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวกครบวงจรให้กับลูกค้าต่างชาติ (One-Stop-Service)

- **บริการอื่น ๆ**

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจมานาน และมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มคู่ค้าหลาย ๆ รายในอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงสามารถให้บริการและความช่วยเหลืออื่น ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้าและบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

สิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ประกอบการจากเขตส่งเสริมการลงทุน

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ตามนโยบายการส่งเสริมการลงทุน ประกอบด้วย 1. สิทธิประโยชน์พื้นฐาน โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ยกเว้นอากรนำเข้าเครื่องจักร ยกเว้นอากรของนำเข้าเพื่อวิจัยและพัฒนา ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก และสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ภาษี ซึ่งจะแบ่งตามประเภทกิจการ (Activity-based Incentive) รวมทั้งมีสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมด้านการพัฒนาเทคโนโลยี (Technology-based Incentives) ในกรณีเป็นกิจการที่มีการนำระบบอัตโนมัติหรือหุ่นยนต์มาใช้ หรือมีการใช้เครื่องจักรที่มีการเชื่อมโยงหรือสนับสนุนอุตสาหกรรมการผลิตเครื่องจักรระบบอัตโนมัติในประเทศ โดยจะต้องยื่นคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2. สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมตามคุณค่าของโครงการ (Merit-based Incentives) ประกอบด้วย สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาความสามารถในการแข่งขัน สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค และสิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งจะได้สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากสิทธิประโยชน์พื้นฐาน

1. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจโรงงานให้เช่า

โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าบางส่วนซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับอาคารโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
  - 8 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
  - 7 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค
  - 3 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย
- โดยในกรณีที่กิจการมีการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการเข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

2. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) และเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และอาคารคลังสินค้าที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:

  - 8 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น) และ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)
  - 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)

- โดยในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

- ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

3. สิทธิประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

จากการที่บริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การกำกับดูแลของ กนอ. ผู้ประกอบการจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจาก กนอ. ดังนี้

- สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เขตประกอบการเสรี) ได้แก่ การได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับการยกเว้นภาษีอากรขาออกสำหรับของส่งออกไปนอกราชอาณาจักร

- สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างชาติซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญ และช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตพร้อมให้บริการขอวีซ่าและ work permit และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุน

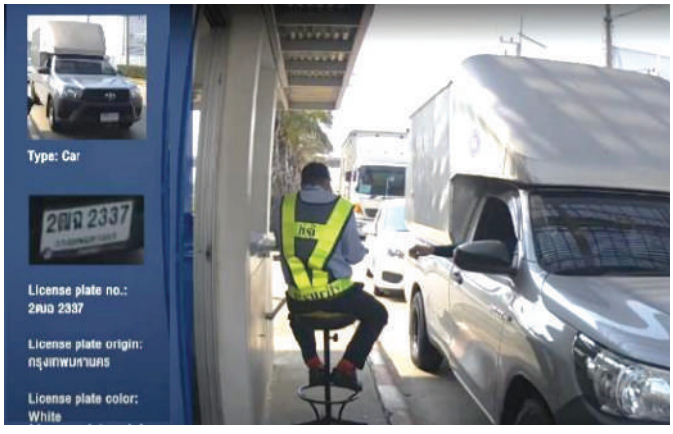
- สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ได้แก่ การยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบการทั้งหมดจาก กนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) เช่น ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้าง และใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม รวมไปถึง การได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำคำปรึกษาเอกสารต่าง ๆ

การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ในฐานะผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมที่มากด้วยประสบการณ์กว่า 30 ปี เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล นับว่าเป็นผู้พัฒนาที่โดดเด่นด้วยความสามารถในการส่งมอบโซลูชั่น โรงงานและคลังสินค้าที่รองรับทุกความต้องการของลูกค้าในทุกตลาด ภายใต้แนวคิดการดำเนินธุรกิจที่มุ่งเน้นการให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ที่ดีและสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า (Customer-centric) เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้พัฒนาองค์ความรู้และรูปแบบการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่และการทำงานด้วยระบบดิจิทัล ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญของแผนกลยุทธ์ระยะยาวขององค์กร ที่ผ่านมา บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของระบบปัญญาประดิษฐ์ (AI) และ อินเทอร์เน็ตออฟธิงส์ (IoT) ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของภาคอุตสาหกรรม จึงได้วางแผนลงทุนด้านเทคโนโลยีอย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยยกระดับความสามารถด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงพัฒนาบริการโซลูชั่นให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

บริษัทฯ เปิดตัวแพลตฟอร์มอัจฉริยะที่นำนวัตกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือ PropTech มาใช้ในการบริหารโลจิสติกส์ พาร์คของบริษัทฯ เพื่อยกระดับมาตรฐานการจัดการตามแนวคิด Smart & Sustainable Logistics Park ทั้งด้านการรักษาความปลอดภัย และด้านสิ่งแวดล้อม โดยใช้เทคโนโลยี AI ขับเคลื่อนอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยภายใต้นโยบายอุตสาหกรรม 4.0 ทั้งนี้ การคิดค้นแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะดังกล่าว บริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีคลาวด์ (Cloud) ในการสนับสนุนการทำงานระบบ AI ของแพลตฟอร์ม ที่ผสานเทคโนโลยีทันสมัยหลากหลายเข้าไว้ด้วยกัน อาทิ Computer Vision, Geofencing, Drone Inspection และ Machine Learning เพื่อใช้ในการดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ รวมถึงการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม โดยแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะนี้สามารถตรวจวัดปริมาณการปล่อยก๊าซ วัดระดับการใช้พลังงาน และดัชนีชี้วัดด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ที่สอดคล้องกับความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและบริหารจัดการสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย ตลอดจนเป็นมิตรต่อทั้งชุมชนและสิ่งแวดล้อม

โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เริ่มต้นติดตั้งแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะในโครงการโลจิสติกส์พาร์คที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ บริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะนำแพลตฟอร์มดังกล่าวนี้มาใช้กับทุกโครงการในอนาคต เพื่อส่งมอบโซลูชั่นอัจฉริยะที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าตามมาตรฐานสากล ตลอดจนช่วยส่งเสริมความยั่งยืนในการดำเนินงานของภาคอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ด้วยเทคโนโลยีควบคุมและตรวจวัดมลพิษที่มีประสิทธิภาพ



ในปีที่ผ่านมาได้มีการเปิดตัว FLEXFIX เฟส 1 แอปพลิเคชันที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อตอบโจทย์ลูกค้าผู้เช่าโรงงาน และคลังสินค้า ทางด้านงานซ่อมบำรุง โดยแอปพลิเคชันนี้ได้มีการพัฒนาจากกระบวนการ Design Thinking จากหน่วยงานและฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแอปพลิเคชัน FLEXFIX จะช่วยลดกระบวนการในการทำงาน มีความแม่นยำ ตอบสนองผู้เช่าได้ทันท่วงที ลดความผิดพลาดจากการทำงาน รวมถึงมีส่วนในการส่งเสริมความยั่งยืนจากการลดการใช้กระดาษ เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ซึ่งอาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการและเพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการเริ่มการผลิต และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากการให้เช่าโรงงานนั้นมีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการ

การที่ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่เชื่อมต่อประเทศอื่นในภูมิภาค ซึ่งเปรียบเสมือนศูนย์กลางของภูมิภาค CLMV มีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีนั้น ได้ดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น ประเทศจีน และประเทศยุโรป ให้ใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิต โดยนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่าง ๆ ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และโครงการระเบียงเศรษฐกิจภูมิภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาล ได้มีส่วนสนับสนุนการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม และความต้องการของผู้ประกอบการต่างประเทศในประเทศไทยและพื้นที่เขต EEC มากยิ่งขึ้น

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี้ บิลด์ จำกัด และ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย เช่น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่น ๆ ในตลาด ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งขันโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็กที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก

ถึงแม้ว่าการแข่งขันโดยรวมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่านั้นค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโรงงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และมีความได้เปรียบในด้านทำเลที่มีศักยภาพหลากหลาย ถึงมีบริการที่ครบวงจรให้กับผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกค้า ให้ความช่วยเหลือในการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ และการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยความเสี่ยงในการเลิกเช่าเมื่อหมดสัญญาของลูกค้ากลุ่มโรงงานนั้นค่อนข้างต่ำ เนื่องจากลูกค้ามีการลงทุน และติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักร และสายการผลิตต่าง ๆ เข้ากับโรงงาน ทำให้ความสามารถในการโยกย้ายเป็นไปได้ยาก โดยลูกค้าส่วนมากจะทำการต่อสัญญาเช่ากับบริษัทเมื่อสัญญาหมดอายุ เว้นเสียแต่จะเลิกการผลิตหรือมีความต้องการที่จะขยายพื้นที่การเช่า ซึ่งบริษัทฯ จะเสนอทำเลและขนาดโรงงานอื่น ๆ ตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของลูกค้าได้ โดยบริษัทฯ มีขนาดโรงงานและพื้นที่ในการให้เช่าที่หลากหลาย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการรับสร้างโรงงานแบบ Built-to-Suit ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มลูกค้าในอุตสาหกรรมขนาดกลางถึงใหญ่ และมีระยะเวลาสัญญาเช่าที่ค่อนข้างยาว ทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาวมากขึ้น

ในปี 2565 ระดับความพึงพอใจของลูกค้ากลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมอยู่ที่ร้อยละ 84 ซึ่งเป็นระดับเดียวกับปี 2564

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สำคัญในการสนับสนุนธุรกิจโลจิสติกส์เพื่อการกระจายสินค้าของประเทศ โดยระบบการจัดการโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีผู้ประกอบการต่างประเทศใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าในระดับภูมิภาค และทำให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันคลังสินค้าให้เช่าจะกระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ศูนย์กระจายสินค้าในจังหวัดสำคัญแต่ละภาคของประเทศ และในเขตท่าเรือแหลมฉบังและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อขายและเช่า ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราช พัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาคลังสินค้ารายย่อยอื่น ๆ ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งขันโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก และรูปแบบโครงสร้างของอาคารอาจไม่ได้มาตรฐานการรับน้ำหนักระดับสากล

โดยสำหรับการแข่งขันกับคู่แข่งโดยตรงของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ มีความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ และยังมีที่ดินพร้อมสร้างเพื่อนำมาต่อยอดสำหรับลูกค้ากลุ่ม Built-to-suit

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ได้แก่

- ผู้ประกอบการธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics Service Providers) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ โดยบริษัทเหล่านี้มีความสามารถในการบริหารและจัดการโดยใช้ระบบ Software และระบบจัดการที่ทันสมัยและโดยทั่วไปจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า

- ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution Center) และผู้ประกอบการศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International Procurement Office)
- ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้า และผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ
- กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร
- ผู้ประกอบการธุรกิจออนไลน์ และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ทั้งที่มาจากต่างประเทศและในประเทศ
- ผู้ประกอบการอื่น ๆ ที่มีธุรกิจสนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการโลจิสติกส์ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกลยุทธ์ส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเองโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่คู่ค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูตสำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิผลตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่างๆที่เกี่ยวข้องทั้งภายใน และต่างประเทศ

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.5 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในไตรมาสที่ 1/2565 ปัจจัยสำคัญมาจากการเร่งตัวของภาคบริการที่มีแรงสนับสนุนจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ประกอบกับการดำเนินมาตรการเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องของภาครัฐส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติและผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยขยายตัวสูง รวมถึงการส่งออกก็ยังขยายตัว แม้ว่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมหดตัวเล็กน้อยร้อยละ 0.7 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากสถานการณ์ความขัดแย้งยูเครนรัสเซีย ส่งผลให้ราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกสูงตัวขึ้น และส่งผลต่อค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น รวมถึงปัญหาห่วงโซ่อุปทานโลกที่ยังไม่คลี่คลาย อย่างไรก็ดีการผลิตรถยนต์มีปริมาณการผลิตขยายตัวขึ้น โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของตลาดในประเทศจากมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล เช่นเดียวกับการกลั่นปิโตรเลียมที่มีการผลิตเพิ่มขึ้น เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้มีความต้องการใช้น้ำมันมากขึ้น นอกจากนี้ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า อาทิ เครื่องปรับอากาศก็ได้รับอานิสงส์จากการฟื้นตัวของประเทศคู่ค้า ประกอบกับภูมิอากาศแปรปรวนและมีอุณหภูมิสูงขึ้น โดยมีปริมาณคำสั่งซื้อสินค้าเพิ่มมากขึ้นจากตลาดสหรัฐอเมริกา และสหภาพยุโรป

ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เป็นธุรกิจที่ภาครัฐให้ความสำคัญและให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เป็นแผนยุทธศาสตร์ประเทศภายใต้นโยบายไทยแลนด์ 4.0 เพื่อยกระดับเขตเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมให้เป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมระดับโลก โดยแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานหลักทั้ง 4 โครงการ รวมมูลค่า 650,000 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนการลงทุนของภาครัฐ 36% และเอกชน 64% ล่าสุดที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ปรับแผนลงทุนอีอีซีเป็น 2.2 ล้านล้านบาทใน 5 ปี (ปี 2565-2569) จากแผนแรกของอีอีซี (2561-2565) กำหนดเงินลงทุนไว้ 1.7 ล้านล้านบาท โดยแผนลงทุนอีอีซีระยะ 2 จะช่วยขับเคลื่อนต่อยอดและเร่งรัดการลงทุนด้วยการใช้เทคโนโลยีนวัตกรรม และวิจัยพัฒนา เพื่อเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันของประเทศ โดยเน้นที่การดึงดูด 12 อุตสาหกรรมเป้าหมาย อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า ดิจิทัล การแพทย์ และ โลจิสติกส์ ภายใต้บริบทของเศรษฐกิจสีเขียว (BCG)

ณ เดือนตุลาคม 2565 มีความคืบหน้าของโครงการต่าง ๆ ดังนี้

• โครงการท่าเรือมาบตาพุด การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้ลงนามสัญญาร่วมลงทุนกับ บริษัท กัลฟ์ เอ็มทีพี แอลเอ็นจี เทอร์มินอล จำกัด ถือเป็นโครงการแรกที่ประสบความสำเร็จในการเซ็นสัญญาร่วมทุนระหว่างภาครัฐและเอกชนในรูปแบบ Public-Private-Partnership หรือ PPP โดยสถานะล่าสุดเอกชนได้ดำเนินการออกแบบและก่อสร้างในส่วนของโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) และได้ส่งรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ (EHIA) เรียบร้อยแล้ว สำหรับโครงการท่าเรือมาบตาพุด (ช่วงที่ 2) กนอ. เปิดรับฟังความคิดเห็นจากภาคเอกชน (Market Sounding) ผ่านระบบออนไลน์ เพื่อนำไปประกอบการจัดทำเอกสารการคัดเลือกเอกชน (Request for Proposal : RFP) ร่วมลงทุนก่อสร้างท่าเทียบเรือ ติดตั้งอุปกรณ์ และการบริหารจัดการท่าเรือบริการสินค้าเหลว ล่าสุดได้เปิดให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนโดยอยู่ระหว่างรอการยื่นข้อเสนอร่วมลงทุน คาดว่าจะลงนามในสัญญาได้ในปี และจะเริ่มก่อสร้างคลังก๊าซธรรมชาติเหลว (LNG Terminal) ในปี 2567 โดยพร้อมเปิดดำเนินการได้ในปี 2569

• โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง - สุวรรณภูมิ - อู่ตะเภา) ผู้ชนะการประมูลกลุ่มกิจการร่วมค้าบริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และพันธมิตร ได้เข้าลงนามสัญญาร่วมทุนและบันทึกความเข้าใจกับการรถไฟแห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) เป็นที่เรียบร้อย เอกชนกำหนดกรอบเวลาเปิดให้บริการไฮสปีดเทรนเชื่อม 3 สนามบิน คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2569 พร้อมทั้งให้ข้อมูลถึงแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยรอบสถานี (TOD) ปัจจุบันได้ดำเนินการส่งมอบพื้นที่ทั้งหมดให้เอกชนดำเนินงานเรียบร้อยแล้ว

• โครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงค์ช่วงพญาไท-สุวรรณภูมิ มีความคืบหน้าการโอนได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว โดยเอกชนได้เข้าปรับปรุงพื้นที่ทางเดินบริเวณสถานีและชั้นจำหน่ายตั๋ว ปรับปรุงระบบต่าง ๆ เช่น พื้นผิวทางเท้า ระบบพื้นผิวต่างสัมผัสรองรับคนพิการทางการมองเห็น จุดจอดรับ-ส่ง ระบบป้ายแนะนำ ป้ายบอกทาง ไฟส่องสว่าง ห้องน้ำ และการปรับปรุงระบบตั๋วโดยสาร ส่วนการก่อสร้างช่วงสุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนในปี 2567

• โครงการท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 การท่าเรือแห่งประเทศไทย (กทท.) เปิดเผยถึงความคืบหน้าโครงการว่า หลังจากคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) พิจารณาผลการคัดเลือกเอกชน ผลการเจรจา และร่างสัญญาร่วมลงทุนแล้ว โดยมีมติให้กลุ่มกิจการร่วมค้า GPC ประกอบด้วย บมจ.กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเมนท์ (GULF) บริษัท พีทีที แทงค์ เทอร์มินัล จำกัด และบริษัท ไชน่า ฮาร์เบอร์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด เป็นผู้ดำเนินการส่วนการก่อสร้างท่าเทียบเรือ F1 คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ปี 2568 และท่าเรือ F2 จะดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี 2572 สอดรับกับกำลังการรองรับของท่าเรือแหลมฉบังซึ่งปัจจุบันมีขีดความสามารถที่ 11 ล้านทีอียูต่อปี จากปริมาณสินค้ารวมที่มีกว่า 8 ล้านทีอียู หากเติบโตเฉลี่ย 4-5% ต่อปีคาดว่าจะเต็มขีดรองรับภายใน 5-6 ปีนี้ ซึ่งจะพอดีกับการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 ที่จะเพิ่มขีดความสามารถเป็น 18 ล้านทีอียูต่อปี ในปี 2567 ในส่วนโครงการท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 (ช่วงที่ 2) งานก่อสร้างอาคาร ท่าเทียบเรือ ระบบถนนและระบบสาธารณูปโภค อยู่ระหว่างให้เอกชนจัดทำร่างเอกสารประกวดราคา

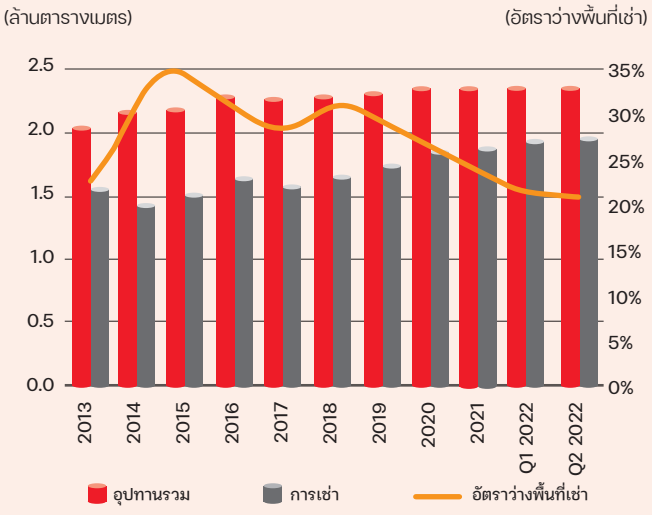
• โครงการสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก มีการออกแบบทางวิ่งที่ 2 เสร็จเรียบร้อย ในส่วนงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ (EHIA) ปัจจุบันได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติผ่านครบถ้วนทุกขั้นตอนเรียบร้อยแล้ว และอยู่ระหว่างเตรียมจัดทำประชาพิจารณ์ เมื่อการออกแบบรายละเอียดแล้วเสร็จพร้อมเริ่มงานก่อสร้างทันที การพัฒนาโครงการเมืองการบินจะไม่ได้เป็นแค่เมืองอุตสาหกรรม แต่จะเป็นไลฟ์สไตล์ซิตี้ตอบโจทย์การใช้งานครบถ้วน ทั้งด้านโรงแรม ร้านอาหาร ช้อปปิ้ง สิ่งอำนวยความสะดวกและสมาร์ทซิตี้ อีกทั้งจะเป็นเมืองแห่งการใช้จ่ายแบบไร้เงินสด (Cashless) เป็นเมืองดิจิทัล และจะเป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง ทั้งคนและสินค้า ทั้งนี้ คาดว่าการดำเนินการก่อสร้างจะแล้วเสร็จตามเป้าหมายในปี 2568 ซึ่งจะสอดคล้องกับการฟื้นตัวการเดินทางทางอากาศเพื่อการท่องเที่ยวทั่วโลก ที่คาดว่าจะเติบโตต่อเนื่องหลังจากนี้ ภายหลังสถานการณ์ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย

• โครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน (MRO) รอความชัดเจนจากแผนฟื้นฟูกิจการของการบินไทย สกพอ. มีแผนจะปรับพื้นที่ศูนย์ซ่อมอากาศยานของการบินไทยให้เล็กลง เนื่องจากปัจจุบันการบินไทยยังมีแผนลงทุนโครงการไม่ชัดเจน เพื่อวางแผนเพิ่มพื้นที่ให้เอกชนรายอื่นเข้ามาลงทุนอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่อง เบื้องต้นได้มีการจัดประชุมทดสอบความสนใจและรับฟังความเห็นของนักลงทุน ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำรายละเอียดทางวิศวกรรม (Detail Design) คาดว่าจะเห็นการลงทุนและพัฒนาโครงการอย่างเป็นรูปธรรมในอีก 2 ปีข้างหน้า ซึ่งจะสอดคล้องไปกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีท่าทีจะคลี่คลายในปี 2565

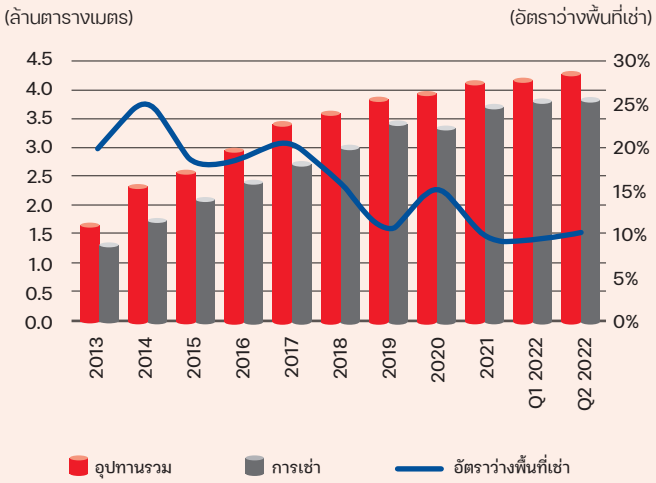
• โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนวัตกรรมดิจิทัล (EECd) ได้เตรียมพร้อมที่จะขับเคลื่อน 4 แผนหลัก ได้แก่ การจัดทำแผนการดำเนินโครงการ (Master Plan) จัดทำแนวคิดออกแบบโครงการ (Conceptual Design) วางแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค และจัดทำแผนดึงดูดนักลงทุนและสิทธิประโยชน์ โดยมุ่งเน้นกลุ่มนักลงทุนที่มีศักยภาพ ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมขั้นสูงเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ EECd ตั้งเป้าจะเป็นพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ที่จะเป็นศูนย์กลางการค้า การลงทุนด้านอุตสาหกรรมและนวัตกรรมดิจิทัลของภูมิภาค รวมถึงยกระดับและพัฒนาอุตสาหกรรมไปสู่ "อุตสาหกรรมดิจิทัลยุคใหม่" (New S-Curve Digital Industry)

• โครงการศูนย์นวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EECi) ได้ดำเนินการสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยจะเป็นพื้นที่รองรับการดำเนินกิจกรรมวิจัยพัฒนาของภาคเอกชน ศูนย์พัฒนาวิสาหกิจเริ่มต้น (Startups and Innovation Center) แหล่งรวมศูนย์วิเคราะห์ทดสอบและโครงสร้างพื้นฐานคุณภาพของประเทศ (National Quality Infrastructure) รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อขยายผลงานวิจัยไปสู่การใช้ประโยชน์ (Translational Research Infrastructure) ควบคู่กับการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรม

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราว่างพื้นที่เช่าสำหรับโรงงานพร้อมให้เช่า



อุปทาน อุปสงค์ และอัตราว่างพื้นที่เช่าสำหรับคลังสินค้าพร้อมให้เช่า



ที่มา : CBRE Research, ไตรมาส 2 ปี 2565

ธุรกิจโรงงานพร้อมให้เช่าในไตรมาส 2 ปี 2565 มีอุปทานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนที่ 2.35 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79.8 ปรับลงจากร้อยละ 82.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ดัชนีอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง แต่ภาคการส่งออกยังขยายตัวสอดคล้องกับเศรษฐกิจโลก นอกจากนี้ยังได้รับปัจจัยบวกจากการที่รัฐบาลไทยผ่อนคลายมาตรการที่เกี่ยวข้องกับโควิด-19 ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติสามารถเดินทางเข้าสู่ประเทศไทยได้อย่างสะดวกมากขึ้น ด้านภาวะการส่งเสริมการลงทุนช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน ของปี 2565 BOI เปิดเผยว่ามีสถิติยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนรวมทั้งสิ้น 784 โครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนตัวเลขสถิติการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 มีจำนวนโครงการที่ได้รับการอนุมัติ 395 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 130,083 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 53 จากในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ในปีนี้ประเภทของการลงทุนที่ได้รับความสนใจส่วนใหญ่เป็นหมวดผลิตภัณฑ์โลหะเครื่องจักรและอุปกรณ์ขนส่ง รองลงมาเป็นหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ นอกจากนี้มีการขอรับส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน สอดคล้องกับนโยบายบีโอไอที่มุ่งให้การส่งเสริมการลงทุนในกลุ่มยานยนต์ไฟฟ้าและชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อผลักดันไทยไปสู่ศูนย์กลางการลงทุนยานยนต์ไฟฟ้าและชิ้นส่วนในภูมิภาค โดยแหล่งที่มาของมูลค่าเงินลงทุนในโครงการต่างชาติที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนส่วนใหญ่มาจากไต้หวัน ญี่ปุ่น และจีน คิดเป็นร้อยละ 30 ร้อยละ 13 และร้อยละ 12 ของมูลค่าการลงทุนจากต่างประเทศทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้ในแง่มูลค่าโครงการต่างชาติส่วนใหญ่ที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายในช่วง 6 เดือนของปีนี้ คิดเป็นร้อยละ 77 ของมูลค่าโครงการต่างชาติที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมทั้งหมด ซึ่งส่งผลดีต่อความต้องการของพื้นที่ธุรกิจโรงงานให้เช่าที่มีโอกาสจะเพิ่มขึ้นต่อไป

ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่าในไตรมาส 2 ปี 2565 อุปทานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ 4.27 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราเช่าเพิ่มสูงขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 89.6 จากร้อยละ 85.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในส่วนอุปสงค์ยังคงขับเคลื่อนมาจากการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและโลจิสติกส์ ทำให้มีความต้องการในการใช้คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น และได้รับอานิสงส์เชิงบวกจากโควิด-19 ที่ทำให้การเดินทางและการขนส่งสินค้าใช้ระยะเวลานานขึ้น ดังนั้น จึงเห็นการย้ายฐานของผู้ผลิตเข้ามาตั้งใกล้กับผู้บริโภคมากขึ้น นอกจากนี้ผลกระทบอย่างรุนแรงจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ-จีน ที่มีการใช้มาตรการโต้ตอบทั้งในเชิงนโยบายและภาษี เริ่มส่งผลให้การย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีนมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เทรนด์ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานยังสามารถเติบโตได้ดี ความสนใจเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จ (Built-to-Suit) และ Warehouse Farm ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการต่างชาติ ยังมีความสนใจจะลงทุนในหลากหลายอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่มาก อาทิ รถยนต์ไฟฟ้า (EV) ยานยนต์ นอกจากนี้พฤติกรรมของผู้บริโภคได้เปลี่ยนมาจับจ่ายซื้อสินค้าบนออนไลน์มากขึ้น ทำให้ศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานและระบบโลจิสติกส์ที่ทันสมัยถือเป็นปัจจัยสำคัญในการส่งสินค้าตามคำสั่งซื้อของผู้บริโภคให้รวดเร็วและถูกต้องในทุกแพลตฟอร์ม ทั้งนี้ประเทศไทยยังมีความได้เปรียบด้านการมีทำเลที่ตั้งในใจกลางอาเซียน ซึ่งเปรียบเสมือนประตูเชื่อมสู่ทุกภูมิภาคในทวีปเอเชีย อีกทั้งยังมีความพร้อมในด้านทรัพยากรและเครือข่ายธุรกิจ รวมถึงการมีแรงงานทักษะสูงจำนวนมาก การมีระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น อย่างครบครัน รวมถึงโครงข่ายคมนาคมทั้งทางถนน ทางราง ทางอากาศ และทางน้ำ ซึ่งล้วนมีความสำคัญต่อการขนส่งและกระจายสินค้าอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ประเทศไทยสามารถตอบโจทย์ภาคธุรกิจโลจิสติกส์สมัยใหม่ได้ทุกด้าน

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

1) ตั้งเป้าเป็นผู้นำในการให้บริการสมาร์ทแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระดับสากล

บริษัทฯ เป็นผู้นำในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าประเภท Ready Built อันดับหนึ่งของประเทศไทย ซึ่งมีการพัฒนาและบริหารโรงงานและคลังสินค้าแล้วเสร็จมากกว่า 3.4 ล้านตารางเมตร โดยในอนาคตบริษัทฯ จะยังคงมีการพัฒนาโครงการประเภท Ready-Built ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทฯ จะลดความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าโดยมีมาตรการเปิดให้ลูกค้าสามารถเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) โครงการของบริษัทฯ ที่กำลังจะพัฒนาได้ บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ มาปรับใช้ โดยการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit จะมีการทำงานร่วมกันกับลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบเพื่อให้รองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ รวมทั้งการพัฒนาอาคารสีเขียวตามมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED และ EDGE โดยบริษัทฯ ได้มีการลงทุนร่วมกับเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจ ที่จะนำเสนอบริการครบวงจรทั้งในด้านการจัดเก็บข้อมูล รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในทำเล CBD เพื่อให้บริการกับลูกค้าที่อยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

2) บริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ (Asset Management Strategy)

บริษัทฯ มีความร่วมมือกับเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จัดตั้งทีมงานในการบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างเบ็ดเสร็จ โดยได้ทำการศึกษาโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมดของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์เหล่านั้น โดยสินทรัพย์บางอย่างอาจสามารถนำมาดัดแปลง ปรับเปลี่ยนโครงสร้าง หรือปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เช่น การปรับเปลี่ยนคลังสินค้าให้เป็นโรงงานหรือเป็นโครงการ Built-to-Suit การปรับเปลี่ยนขนาดของอาคารให้เป็นไปตามความต้องการของตลาด หรือแม้แต่การร่วมมือกับพันธมิตรในการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์เหล่านั้นให้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น รวมถึงการขายสินทรัพย์เหล่านั้นให้กับผู้ประกอบการรายอื่น หรือผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม

ทั้งนี้ การบริหารสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเบ็ดเสร็จ จะช่วยให้บริษัทฯ ใช้สินทรัพย์ปัจจุบันให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และยังสามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาเสริมสภาพคล่อง และนำมาลงทุนพัฒนาโครงการในธุรกิจของบริษัทอีกด้วย

3) เพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและเพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า โดยนอกเหนือจากการปรับปรุงเบื้องต้นและการปรับแบบให้เป็นไปตามความต้องการของลูกค้า บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการศึกษาเพื่อนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ มาปรับใช้ เช่น การนำระบบอัตโนมัติในกระบวนการผลิต (Automation) หรือการพัฒนาโรงงานอัจฉริยะ (Smart Factory) เพื่อเตรียมพร้อมและสนองนโยบายภาครัฐในการยกระดับอุตสาหกรรมแห่งอนาคต หรือ Thailand 4.0

4) ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นความสำคัญของการต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ โดยอยู่ในระหว่างการศึกษาธุรกิจด้านหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรหรือโครงการมิกซ์ยูสโดยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นตัวหลัก และการศึกษาเขตธุรกิจและเขตการค้าควบคู่กับศูนย์โลจิสติกส์ โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจเหล่านี้จะสร้างแพลตฟอร์มในการต่อยอดและเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจในปัจจุบัน

5) การขยายฐานลูกค้าสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียนนอกเหนือจากประเทศอินโดนีเซีย โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศซีแอลเอ็มวี (CLMV) ซึ่งประเทศดังกล่าวนั้นยังมีศักยภาพและมีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงในขณะที่ค่าแรงยังต่ำกว่าประเทศไทย ทำให้มีความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งบริษัทฯ สามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร โดยบริษัทฯ ได้ประกาศขยายการลงทุนเพิ่มเติมในประเทศเวียดนาม โดยวางแผนพัฒนาที่ดินกว่า 300 ไร่ เป็นพื้นที่เช่ารวมกว่า 2 แสนตารางเมตร ในเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ พาร์ค เมืองบินห์เดือง ประเทศเวียดนาม ล่าสุดในปี 2565 ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมในบริษัทในประเทศอินโดนีเซีย จากบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”) และบริษัท PT Surya Internusa Timur (“SIT”) เพิ่มเติมเพื่อขยายและต่อยอดธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และมีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสม อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคม และมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI ทั้งนี้ ราคาที่ดินของบริษัทฯ จะต้องไม่สูงเกินไป และขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การจัดหาที่ดิน

- ทำเลที่ตั้งเหมาะสมอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ มีการคมนาคมสะดวก ตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า และสามารถได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI
- ราคาที่ดินเหมาะสม ในการที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าได้ และสามารถแข่งขันกับผู้เล่นรายอื่น ๆ ในตลาดได้
- คำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

2) ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ พัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีทั้งส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัทฯ รวมถึงมีทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่ว่าจ้างมาโดยเฉพาะ ซึ่งช่วยให้งานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น ในส่วนของวัสดุที่สำคัญในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทฯ ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต บริษัทฯ สามารถสั่งซื้อวัสดุที่มีคุณภาพโดยตรงจากผู้ผลิตหลายราย ในคุณภาพและราคาที่เหมาะสมและใกล้เคียงกัน

สำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการเลือกคู่ค้าที่เป็นรูปธรรม รวมถึงการกำหนดวิธีการปฏิบัติงาน การกำหนดคุณภาพของสินค้าและบริการ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ค้าและการปฏิบัติต่อผู้ค้าอย่างยุติธรรมและเท่าเทียม โปร่งใส และ สามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการพิจารณาจากราคากลาง เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับสินค้าหรือบริการในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

- จัดทำบัญชีรายชื่อคู่ค้าที่ผ่านการรับรอง (Approved Vendor List) โดยรวบรวมข้อมูลผู้ค้าที่มีคุณสมบัติตรงตามความต้องการแยกตามประเภทของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งปรับปรุงข้อมูลจากผู้ค้าที่เข้ามาติดต่อซื้อขายกับบริษัทฯ
- พิจารณาคู่ค้าที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น มีประวัติหรือชื่อเสียงที่ดี ส่งมอบของที่มีคุณภาพ ครบถ้วน ตรงเวลา และมีความรู้ความเชี่ยวชาญในสินค้าหรือบริการนั้น มีความพร้อมทั้งด้านเครื่องมือ อุปกรณ์และกำลังคน มีผลงานในอดีตที่ดีเป็นที่ยอมรับ รวมถึงมีบริการหลังการขายที่ดี
- จัดให้มีคณะกรรมการประมูลเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทฯ จะพิจารณาร่วมกับราคากลางที่เหมาะสม
- การจัดซื้อจัดจ้างทุกครั้งต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจทุกครั้ง
- มีกระบวนการในการตรวจสอบและประเมินว่า สินค้าที่จัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนด
- มีเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกผู้ค้าที่ชัดเจนและโปร่งใส
- มีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาประกอบไปด้วย โครงการบางนา 2 โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับกลุ่มบริษัทมิตซุย ฟุโดซัง ตั้งอยู่ในบนถนนบางนา-ตราด กม. 46 ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขต EEC อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นที่รวมกว่า 187 ไร่ ภายในโครงการมีคลังสินค้าคุณภาพสูงแบบพร้อมใช้ หรือ Ready-Built Warehouse และแบบสร้างตามความต้องการของลูกค้า หรือ Built-to-Suit รูปแบบใหม่ที่สามารถรองรับเทคโนโลยีและนวัตกรรมทันสมัย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ของลูกค้า เช่น ระบบออโตเมชั่น และระบบควบคุมการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำ โดยเฟสแรกมีพื้นที่สำหรับเช่ารวมทั้งสิ้นกว่า 22,000 ตารางเมตร ในรูปแบบของพื้นที่คลังสินค้าในเขตทั่วไป (General

Zone) ซึ่งได้รับการออกแบบเพื่อตอบรับแนวโน้มความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่กำลังเปลี่ยนไป ทั้งนี้ แผนการพัฒนารวมทุกเฟสจะมีพื้นที่อาคารให้เช่ารวมกว่า 160,000 ตารางเมตร พร้อมรองรับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มได้เป็นอย่างดี

ขณะเดียวกัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ "เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางพลี 7" มีพื้นที่อาคารรวม 70,000 ตารางเมตร บนพื้นที่กว่า 80 ไร่ ในทำเลยุทธศาสตร์บางพลี สมุทรปราการ โดยในเฟสแรกมีพื้นที่เช่ารวมกว่า 40,000 ตารางเมตร ซึ่งทำการพัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว และอยู่ระหว่างการพัฒนาเฟสต่อไป ซึ่งเป็นโครงการที่ยกระดับเป็นศูนย์กระจายสินค้าคุณภาพสูง ตอบสนองเทรนด์พื้นที่จัดเก็บสินค้าหลากหลายประเภท รวมถึงสินค้าที่มีห้องควบคุมอุณหภูมิ เพื่อรักษาคุณภาพของสินค้ากลุ่มอุปโภคบริโภค อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแบรนด์เนม ผลิตภัณฑ์ความงาม ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์และเภสัชกรรม

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการบางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค ภายใต้สัญญาร่วมทุนกับบริษัท สหไทย เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน) โดยมีพื้นที่เช่าประมาณ 40,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในเขตปู่เจ้าสมิงพราย จังหวัดสมุทรปราการ

การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง

ดาต้าเซ็นเตอร์

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประเทศไทยเป็นตลาดที่มีศักยภาพและมีความต้องการใช้งานบริการศูนย์ข้อมูล (Data center หรือ ดาต้าเซ็นเตอร์) ซึ่งถือเป็นหนึ่งในเทคโนโลยีสำคัญที่ใช้ขับเคลื่อนเศรษฐกิจในยุคดิจิทัล ควบคู่ไปกับบรอดแบนด์ คลาวด์ บิ๊กดาต้า และอินเทอร์เน็ตออฟธิงส์ ซึ่งเป็นกลุ่มเทคโนโลยีชี้วัดระดับความก้าวหน้าของประเทศต่าง ๆ ในการเปลี่ยนผ่านไปสู่ยุคดิจิทัล สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของประเทศไทยที่มุ่งสู่ดิจิทัลทรานส์ฟอร์เมชั่นและนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งภาครัฐได้วางแผนการพัฒนาด้านดิจิทัลอย่างครอบคลุม โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาขีดความสามารถทางด้านดิจิทัลในภาคส่วนต่าง ๆ และการวางยุทธศาสตร์การลงทุนด้านไอซีที ซึ่งจะกลายเป็นกลไกสร้างเสริมและเร่งอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจให้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้โครงสร้างพื้นฐานด้านบรอดแบนด์ของประเทศไทยจะมีศักยภาพในการแข่งขัน แต่ประเทศไทยยังต้องพัฒนาในแง่ของปัจจัยขับเคลื่อนทางเทคโนโลยีอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้งานบิ๊กดาต้า ซึ่งได้มาจากการจัดเก็บข้อมูลจำนวนมหาศาลจากแหล่งข้อมูลที่แตกต่างกัน พร้อมเข้าสู่กระบวนการวิเคราะห์ประมวลผลอย่างเป็นระบบและถูกต้อง และสามารถดึงข้อมูลที่มีประโยชน์มาใช้สนับสนุนการทำงานเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มได้จริง ถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการในการบริหารจัดการข้อมูลให้มีประสิทธิภาพ จากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้การพัฒนาในขั้นต่อไป มีแนวโน้มมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการดาต้าเซ็นเตอร์มากขึ้น ซึ่งเป็นการวางโครงสร้างพื้นฐานด้านไอทีที่มีบทบาทสำคัญต่อความสำเร็จของอุตสาหกรรมยุค 4.0 เพื่อให้การเชื่อมโยงการสื่อสารสามารถบูรณาการข้อมูลแบบเรียลไทม์และสร้างความโดดเด่นเหนือคู่แข่งทางธุรกิจได้ โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้รุกตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ โดยประกาศความร่วมมือกับ "กลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ (STT GDC)" ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ชั้นนำจากสิงคโปร์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีศักยภาพสูง พร้อมด้วยองค์ความรู้และประสบการณ์ในการให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ด้วยมาตรฐานระดับโลก เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในอนาคต

การผลักดันการเติบโตของเศรษฐกิจดิจิทัลในประเทศไทยนั้น สามารถใช้ประโยชน์จากการพัฒนาธุรกิจ Data center บนความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศ และความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนบุคลากรที่มีคุณภาพ จะช่วยดึงดูดการลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติเข้ามาได้เป็นจำนวนมาก และผลักดันให้ประเทศไทยก้าวสู่การเป็น "ดิจิทัลฮับของอาเซียน" ตามเป้าหมายของรัฐบาลที่คาดว่าในปี 2570 ธุรกิจดิจิทัลจะสามารถสร้างรายได้เกือบหนึ่งในสี่ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP) ซึ่งจะช่วยสร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจให้แก่ประเทศไทยได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน อีกทั้งเป็นการส่งเสริมและผลักดันให้เกิดการพัฒนาระบบนิเวศดิจิทัล (Digital Ecosystem) ที่จะสนับสนุนภาคธุรกิจให้ร่วมมือกันได้อย่างทั่วถึง โดยก้าวข้ามข้อจำกัดด้านภูมิศาสตร์และความแตกต่างของอุตสาหกรรม ทำให้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มร่วมกันได้อย่างต่อเนื่อง อันจะส่งผลให้เศรษฐกิจเติบโตในระดับมหภาคต่อไป

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์แบบ Co-location คือการบริการให้เช่าพื้นที่รับฝากเซิร์ฟเวอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ฮาร์ดแวร์ เพื่อใช้เป็นศูนย์หลัก (Main Site) และศูนย์สำรอง (Back Up Site) แก่ผู้มาใช้บริการ เพื่อบริหารจัดการศูนย์ข้อมูลขององค์กร หรือเพื่อให้บริการศูนย์ข้อมูลแก่ลูกค้าภายนอกที่เป็นรายย่อย โดยมุ่งเน้นการให้บริการที่มีมาตรฐาน และมีความปลอดภัยในระดับสูง ซึ่งรวมถึงระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองที่ทำให้เซิร์ฟเวอร์ทำงานได้อย่างมีเสถียรภาพต่อเนื่องตลอด 24 ชั่วโมง ระบบควบคุมความเย็นและความชื้นที่จะควบคุมอุณหภูมิให้เหมาะสมกับอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ เพื่อให้อุปกรณ์ได้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและยืดอายุการใช้งาน และระบบความปลอดภัยเพื่อปกป้องและดูแลความปลอดภัยของข้อมูลในระดับสูงสุด ทั้งนี้ การลงทุนพัฒนาด้านดาต้าเซ็นเตอร์ ต้องมีความเหมาะสมและสอดคล้องกันระหว่างทำเลที่ตั้งและระบบโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ พร้อมทั้งทีมผู้พัฒนาที่เชี่ยวชาญ และระบบรักษาความปลอดภัยของศูนย์ข้อมูลที่เข้มงวด ในปัจจุบัน ดาต้าเซ็นเตอร์จะต้องสามารถรองรับและตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพิ่มขีดความสามารถในการขยายการให้บริการ และที่สำคัญคือมีระบบรักษาความปลอดภัยของข้อมูล เพื่อตอบสนองความต้องการที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ดาต้าเซ็นเตอร์ ถือว่ามีบทบาทและความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีทั้งหมดในปัจจุบัน นอกจากจะเป็นศูนย์การจัดเก็บและขับเคลื่อนการทำงานของข้อมูลแล้ว ดาต้าเซ็นเตอร์ยังมีส่วนสำคัญที่จะช่วยขับเคลื่อนเสถียรภาพและความมั่นคงขององค์กร โดยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ความล้ำหน้าของเทคโนโลยี ทำให้ดาต้าเซ็นเตอร์ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัยขึ้น โดยมีขนาดเล็กลง ประสิทธิภาพสูง และใช้งานได้จริง เพื่อรองรับความต้องการของตลาดในยุคดิจิทัล

นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ได้รับอนุมัติในส่วนสิทธิประโยชน์ส่งเสริมการลงทุน (BOI) จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ในวันที่ 20 กันยายน 2562 เพื่อประกอบกิจการเขตดาต้าเซ็นเตอร์ เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีสารสนเทศ ตามมาตราแห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในช่วงที่ผ่านมา นับเป็นตัวเร่งสำคัญที่ส่งผลให้ภาคธุรกิจนำเอาเทคโนโลยีมาใช้มากขึ้น ซึ่งธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ได้ประโยชน์โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการเปลี่ยนผ่านวิถีชีวิตและการทำงานสู่ยุควิถีใหม่ (New Normal) ส่งผลให้ผู้บริโภคในปัจจุบันหันมาใช้งานแพลตฟอร์มออนไลน์ในการดำเนินชีวิตประจำวันมากขึ้น ทำให้มีความต้องการใช้ข้อมูลเพิ่มขึ้น อีกทั้งการทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) ที่ถือเป็นแนวปฏิบัติที่หลายองค์กรตอบสนองต่อนโยบายภาครัฐ รวมถึงการนำเทคโนโลยี หรือ Digital Transformation เข้ามาช่วยในการดำเนินธุรกิจในระดับองค์กรซึ่งมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้หน่วยงานภาครัฐมีแนวโน้มผลักดันให้เกิดโครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานคลาวด์กลางของภาครัฐ รวมถึงการสนับสนุนให้ไทยเป็นศูนย์กลางด้านดิจิทัลแห่งอาเซียน

จากรายงานของไนท์แฟรงค์ระบุว่า พื้นที่ดาต้าเซ็นเตอร์ในกรุงเทพฯ มีพื้นที่รวม 46 เมกะวัตต์ (MW) จัดอยู่ในอันดับ 9 ในเขตภูมิภาคเอเชียแปซิฟิค และพบผู้ให้บริการคลาวด์ (Cloud) วางแผนการขยายธุรกิจมายังกรุงเทพมหานครและภูมิภาคนี้มากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เก็บข้อมูลหรือดาต้าเซ็นเตอร์เติบโตขึ้นอย่างชัดเจน โดยในช่วง 20 ปีที่ผ่านมาอัตราเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปีของอุปทานรวมและปริมาณการเช่าใช้พื้นที่ดาต้าเซ็นเตอร์ในรอบปีอยู่ที่ 22.7% และ 25.4% ตามลำดับ ปัจจุบันประเทศไทยมีผู้ใช้งานอินเทอร์เน็ตกว่า 48 ล้านคน ซึ่งหมายถึงความต้องการพึ่งพาโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลสำหรับเศรษฐกิจและสังคมที่กำลังเติบโตนี้เพิ่มขึ้นเช่นกัน และด้วยเหตุนี้ผู้ให้บริการคลาวด์จากจีนและสหรัฐฯ หลายรายกำลังเตรียมความพร้อมในการเปิดให้บริการคลาวด์สู่ตลาดในประเทศ

ในปี 2564 กรุงเทพฯ มีปริมาณการเช่าพื้นที่ดาต้าเซ็นเตอร์รวมอยู่ที่ 14.32 เมกะวัตต์ ซึ่งคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเกือบ 900% จากในปี 2563 ซึ่งการเติบโตของตลาดในขณะนี้ส่งผลให้ผู้ให้บริการคลาวด์ระดับไฮเปอร์สเกลให้ความสนใจตลาดในภูมิภาคนี้มากยิ่งขึ้น เมื่อเทียบกับตลาดระดับภูมิภาคที่สำคัญอย่างสิงคโปร์ซึ่งเป็นตลาดที่มีการเช่าพื้นที่ในดาต้าเซ็นเตอร์มากที่สุดโดยอยู่ที่ 113.5 เมกะวัตต์ต่อประชากรหนึ่งล้านคน ขณะที่ผลเฉลี่ยการใช้งานจะอยู่ที่ 5 เมกะวัตต์ต่อประชากรหนึ่งล้านคน อย่างไรก็ดี ตัวเลขของประเทศไทยอยู่ที่เพียง 0.7 เมกะวัตต์เท่านั้น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มความต้องการด้านดาต้าเซ็นเตอร์ที่ยังสามารถเพิ่มขึ้นได้อีกมากในอนาคตอันใกล้นี้ คาดการณ์ว่าภายในปี 2568 ตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ในประเทศไทยจะมีปริมาณพื้นที่สำหรับรองรับการใช้งานจริงเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่า หรือประมาณ 100 เมกะวัตต์ จากความสนใจในการดำเนินธุรกิจคลาวด์ในระดับไฮเปอร์สเกลในภูมิภาค ดาต้าเซ็นเตอร์ที่จะถูกพัฒนาขึ้นใหม่จะมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้นในการรับมือต่อการขัดข้องของระบบ ลดความล่าช้า (latency) ของเครือข่ายระหว่างการดำเนินการของผู้ใช้ นอกจากนี้ภาครัฐได้สนับสนุนการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานคลาวด์ โดยให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและสิทธิประโยชน์พิเศษอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับภาษีของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งปัจจัยดังกล่าวเหล่านี้จะส่งผลเชิงบวกต่ออุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์รวมถึงความต้องการใช้งานระบบดิจิทัลที่ครบวงจรของผู้ให้บริการแพลตฟอร์มและแอปพลิเคชันมากยิ่งขึ้น

ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ในประเทศไทยมีผู้ให้บริการรายใหญ่หลายราย จากกลุ่มเทเลคอมและ ISP โอเปอเรเตอร์ ไม่ว่าจะเป็น บมจ. แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส (เอไอเอส) บมจ. อินเตอร์ลิ้งค์ คอมมิวนิเคชั่น (ILINK) บมจ. ซีเอส ล็อกซอินโฟ (CSL) บมจ. อินเตอร์เน็ตประเทศไทย (INET) บริษัท เอ็นทีทีคอมมิวนิเคชั่นส์ จำกัด (NTT) บริษัท ทีซีซี เทคโนโลยี จำกัด (TCC Tech) บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA) บริษัท ทรูไอดีซี จำกัด บริษัท ยูไนเต็ด อินฟอร์เมชั่น ไฮเวย์ จำกัด หรือจะเป็นดาต้าเซ็นเตอร์ที่เกิดจากที่หลายบริษัทร่วมลงทุน เช่น บริษัท ซุปเปอร์แนป (ประเทศไทย) จำกัด (SUPERNAP) และล่าสุด เอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้าเซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการ “STT Bangkok 1” ดาต้าเซ็นเตอร์ระดับไฮเปอร์สเกลแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่เปิดกว้างให้เชื่อมต่อแบบเสรี (Carrier-Neutral) ภายใต้การรับรองมาตรฐานระดับโลก เพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในประเทศไทยที่มีความต้องการใช้งานด้านดิจิทัลเพิ่มมากขึ้น ซึ่งพฤติกรรมการเช่าใช้ดาต้าเซ็นเตอร์ที่เติบโตสูงในองค์กรภาคธุรกิจจะสนับสนุนให้ผู้ให้บริการเติบโตต่อเนื่อง โดยฐานลูกค้ากลุ่มหลัก คือ ผู้ให้บริการคลาวด์เซอร์วิส อินเทอร์เน็ต มีเดีย สถาบันการเงิน โทรคมนาคม ภาครัฐ และกลุ่มผู้ให้บริการโซลูชั่นด้านระบบไอทีให้กับองค์กรต่าง ๆ ทั้งนี้โดยภาพรวม การที่มีผู้ให้บริการจำนวนมากในตลาดย่อมเป็นเรื่องที่ดีต่อผู้ใช้และอุตสาหกรรมในระยะยาว เนื่องจากจะเกิดการแข่งขันในด้านราคา ด้านการบริการ รวมไปถึงด้านความรู้ความสามารถของบุคลากรในอุตสาหกรรม

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

บริษัทฯ วางเป้าเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารจัดการดาต้าเซ็นเตอร์ที่ทันสมัยและรองรับความต้องการของลูกค้าได้สูงสุดในประเทศไทย โดยใช้เทคโนโลยีและความเชี่ยวชาญขั้นสูงจากกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ที่ได้พิสูจน์ถึงความสามารถในการสนับสนุนให้ลูกค้าสามารถดำเนินงานและขยายธุรกิจให้เติบโตได้ ในหลากหลายตลาดที่ให้บริการในภูมิภาคเอเชียซึ่งภาคอุตสาหกรรมมีความซับซ้อนและเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ บริษัทฯ วางระบบการบริหารจัดการที่ทันสมัยมีเสถียรภาพและความปลอดภัยได้มาตรฐานระดับสากล เพื่อรองรับความต้องการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ พร้อมมีพันธมิตรมืออาชีพดูแลพัฒนาระบบและโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการใส่ใจกับการประหยัดพลังงาน เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจต่อคุณภาพการให้บริการ บริษัทฯ มีแนวทางการทำการตลาดล่วงหน้ากับพันธมิตรเพื่อเจาะลูกค้ารายใหญ่ทั้งในและต่างประเทศให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งลูกค้าที่มองหาดาต้าเซ็นเตอร์สเกลนี้คือกลุ่มที่มีฐานข้อมูลจำนวนมาก ใช้คลาวด์คอมพิวติ้ง เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล กลุ่มธุรกิจมีเดีย และสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ ถือเป็นธุรกิจที่น่าจับตามอง จากแนวโน้มองค์กรหลายแห่งที่ทรานส์ฟอร์มเริ่มแตกธุรกิจใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีขับเคลื่อน หันมาให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบประมวลผล และบริหารจัดการข้อมูลผ่านศูนย์ข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะองค์กรที่มุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่ต้องใช้เทคโนโลยีดิจิทัลขั้นสูงตามนโยบายของรัฐบาล

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

สำหรับการทำธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ของบริษัทร่วมทุนภายใต้กลุ่มบริษัทได้วางมาตรฐานรองรับการปฏิบัติการในระดับสูงสุด ที่มีเสถียรภาพในการเก็บรักษาข้อมูล และอุปกรณ์เซิร์ฟเวอร์ต่าง ๆ ภายใต้การจัดวางสภาวะแวดล้อมที่ปลอดภัย มีความยืดหยุ่นสูง สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดตามมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรม

จากความร่วมมือในการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มเอสทีเทเลมีเดียโกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนจึงมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถด้านการพัฒนาโครงการศูนย์ข้อมูล รวมถึงแหล่งเงินทุนและผู้ที่มีส่วนร่วมในการพัฒนาทั้งหมด สำหรับการสร้างอาคารดาต้าเซ็นเตอร์นั้น การติดตั้งโครงข่ายใยแก้วนำแสง ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบพลังงานสำรอง ถือเป็นโครงสร้างพื้นฐานหลักในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ วางแผนการลงทุนสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความยืดหยุ่น เพื่อให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงเวิร์กโหลดที่รวดเร็ว โดยโครงการดังกล่าวสามารถรองรับการให้บริการเอสเอ็มอีจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ในการจัดการทรัพยากรได้สะดวก ซึ่งช่วยเพิ่มขีดความสามารถแข่งขันขององค์กรในการประมวลผล และเป็นการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้ในประเทศและต่างประเทศที่สนใจการใช้บริการพื้นที่จัดเก็บข้อมูล ที่อำนวยความสะดวกในการสื่อสารเข้าถึงเจ้าหน้าที่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการข้อมูล และสามารถตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายได้ครบวงจร

สำหรับ STT Bangkok 1 เป็นหนึ่งในสองอาคารของดาต้าเซ็นเตอร์แคมปัส STT Bangkok ซึ่งตั้งอยู่บนถนนหัวหมาก หนึ่งในย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพ ตัวอาคารมีความสูง 7 ชั้น บนพื้นที่ทั้งหมด 30,000 ตารางเมตร และมีกำลังไฟพร้อมใช้สูงถึง 20 เมกะวัตต์ เพื่อรองรับการเติบโตทางธุรกิจของลูกค้า หลังจากพัฒนาทั้งสองอาคารจนเสร็จสมบูรณ์ ดาต้าเซ็นเตอร์แคมปัสแห่งนี้จะมีกำลังไฟรวมถึง 40 เมกะวัตต์

ปัจจุบัน STT Bangkok 1 นับเป็นดาต้าเซ็นเตอร์ระดับไฮเปอร์สเกลแห่งแรกของประเทศไทยที่คว้ามาตรฐานดาต้าเซ็นเตอร์จากทั้ง TIA-942 Certification Rated-3 และ Uptime Institute Tier III Certification ด้านการออกแบบและด้านการก่อสร้างจากสถาบัน The Telecommunications Industry Association (TIA) และ Uptime Institute ตามลำดับ ซึ่งเป็นองค์กรรับรองมาตรฐานดาต้าเซ็นเตอร์ระดับโลก โดยมาตรฐาน TIA-942 จะครอบคลุมในเรื่องโครงสร้างพื้นฐานของระบบโทรคมนาคมและองค์ประกอบสำคัญของดาต้าเซ็นเตอร์ เช่น ทำเลที่ตั้ง การออกแบบสถาปัตยกรรม โครงสร้างอาคาร ระบบไฟฟ้า โครงสร้างระบบ ระบบป้องกันอัคคีภัย และความปลอดภัยทางกายภาพ เป็นต้น ส่วนมาตรฐาน Uptime Tier III ให้การรับรองว่า STT Bangkok 1 จะสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะอยู่ในระหว่างการบำรุงรักษาหรือเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ นอกจากนี้ STT Bangkok 1 ยังได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียว LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) ระดับ Gold Version 4 จากองค์กร U.S. Green Building Council (USGBC) ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลที่ใช้ประเมินอาคารด้านการประหยัดพลังงานและความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมาตรฐาน LEED Gold ช่วยสร้างความมั่นใจว่า ดาต้าเซ็นเตอร์ STT Bangkok 1 มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพสูง ในเรื่องการใช้ทรัพยากรน้ำ พลังงาน คุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร และการใช้วัสดุและทรัพยากร รวมถึงการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการคมนาคมที่มีผลต่อชุมชนที่ตั้งอยู่

ที่สำคัญดาต้าเซ็นเตอร์ STT Bangkok 1 ยังออกแบบมาพร้อมกับมาตรฐานความปลอดภัยระดับสูงสุด ประกอบด้วย ระบบป้องกันภัยหลายชั้น (Multi-Layer Security) การควบคุมการเข้าออก กล้องวงจรปิดตลอด 24 ชั่วโมง รวมถึงมาตรฐาน Threat and Vulnerability Risk Assessment (TVRA) เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมของการปฏิบัติการที่มีความปลอดภัยสูงสุด ในขณะเดียวกันดาต้าเซ็นเตอร์ STT Bangkok 1 ยังได้รับการรับรองมาตรฐานในด้านความปลอดภัยข้อมูลและการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยมาตรฐาน ISO 27001 และมาตรฐาน PCI-DSS (Payment Card Industry Data Security Standard) ซึ่งช่วยตอกย้ำถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของสภาพแวดล้อมในการเก็บข้อมูล เพื่อปกป้องข้อมูลที่มีค่าของลูกค้าจากการรั่วไหลทุกรูปแบบ รองรับด้วยมาตรฐานความปลอดภัยระดับสากล เพื่อให้ตอบโจทย์ความต้องการทางธุรกิจของลูกค้าให้มากที่สุด

สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ในเดือนกันยายน 2562 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้พิจารณาอนุมัติให้บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการส่งเสริมในประเภท 7.9.2.3 กิจการนิคมหรือเขต Data Center โดยได้รับสิทธิประโยชน์ ดังนี้

- ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการกับคู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร
- ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
- ได้รับอนุญาตให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ
- ได้รับอนุญาตให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้
- ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ให้ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

งานระหว่างการพัฒนา

สำหรับโครงการพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนเริ่มเปิดให้บริการในปี 2564 โดยมีแผนทยอยเปิดให้บริการเป็นเฟส ด้วยการวางระบบโครงสร้างพื้นฐานของดาต้าเซ็นเตอร์ที่ดี โครงการจึงสามารถขยายกำลังการให้บริการได้ตามความต้องการของตลาดที่เติบโตอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน และในอนาคตคาดว่าจะมีการวางแผนลงทุนดาต้าเซ็นเตอร์แห่งใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับความต้องการของตลาดอีกด้วย

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

ภาพรวมประกอบธุรกิจ

ประเทศเวียดนามเป็นประเทศที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง โดยคาดการณ์ว่าในปี 2564-2569 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) จะมีการเติบโตเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ร้อยละ 6.5-7.0 เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง การเติบโตของภาคส่งออก และการขยายตัวของการลงทุนจากต่างประเทศภายใต้การดำเนินนโยบายที่มีประสิทธิภาพเพื่อส่งเสริมการลงทุนและสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ รวมถึงสนับสนุนวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมควบคู่กับการส่งเสริมการเริ่มต้นธุรกิจใหม่ นอกจากนี้ เวียดนามยังมีทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์สำหรับภาคการผลิตและการท่องเที่ยว ด้วยจำนวนประชากรมากกว่า 97 ล้านคนซึ่งเป็นทั้งแหล่งแรงงานราคาไม่แพงและเป็นตลาดสำหรับสินค้าบริการได้เป็นอย่างดี รวมถึงมีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่สะดวกต่อการขนส่งทางบกและเป็นเส้นทางออกสู่ทะเลของลาวและมณฑลยูนนานของจีน จึงทำให้เวียดนามเป็นประเทศที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจสูงเป็นจุดหมายปลายทางหนึ่งในอาเซียนที่ได้รับความสนใจอย่างมากจากธุรกิจที่พิจารณาย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีน นอกจากนี้เวียดนามได้เข้าร่วมความตกลงทางการค้าระหว่างประเทศทั้งพหุภาคีและทวิภาคีต่าง ๆ รวมทั้งความตกลงการค้าเสรี (Free Trade Agreements : FTA) ส่งผลให้เพิ่มโอกาสการส่งออกสินค้าได้มากยิ่งขึ้น โดยมีกลุ่มอุตสาหกรรมที่น่าสนใจ อาทิ การแปรรูปพืชผลเกษตร การแปรรูปอาหารทะเล ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับรถจักรยานยนต์ การก่อสร้าง และธุรกิจด้านการท่องเที่ยว

จากปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวข้างต้น เฟอร์เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) เล็งเห็นถึงโอกาสต่อยอดการเติบโตของธุรกิจ จึงได้ทำการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัทในต่างประเทศ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินขนาด 46.8 เฮคเตอร์ ในเมืองบินห์เดือง (Bin Duong) ประเทศเวียดนาม มูลค่ารวมทั้งสิ้น 47.6 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ หรือ 1,435.2 ล้านบาท ในปี 2565 ได้มีการซื้อที่ดินเพิ่มอีก 12.0 เฮคเตอร์ โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจด้านนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ บินห์เดือง นับเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญของเวียดนามใต้ที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มอุตสาหกรรมทั้งในและต่างประเทศ จากโครงข่ายโลจิสติกส์และการมาตรการสนับสนุนอุตสาหกรรม บนที่ตั้งทางยุทธศาสตร์ที่ดีอยู่ใกล้นครโฮจิมินห์และท่าเรือ รวมถึงมีประชากรราว 2.4 ล้านคน ที่เป็นสัดส่วนแรงงานร้อยละ 76 อีกทั้งยังเป็นเมืองยอดเยี่ยมในการจัดอันดับดัชนีอุสาหกรรมในประเทศเวียดนาม เมื่อเทียบกับโฮจิมินห์ ด่งนาย และบ่าเหรี่ยะ-หวุงเต่า นอกจากนี้ เมืองบินห์เดืองมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหญ่ที่สุดในเวียดนามใต้ มีค่าเช่าถูกกว่าเมืองโฮจิมินห์ถึงร้อยละ 40-55 และเป็นเมืองที่โดดเด่นด้านอุตสาหกรรมการผลิตที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

นิคมอุตสาหกรรมในเวียดนามเป็นธุรกิจที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จากแรงงานราคาถูกและการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ซึ่งส่งเสริมให้เกิดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศค่อนข้างมาก ดังนั้นธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าพร้อมเช่าจึงเติบโตขึ้นตามความต้องการของผู้ประกอบการที่มากขึ้น โดยจากรายงานของ House Link ระบุว่าพื้นที่ในภาคใต้ของเวียดนามเป็นที่ต้องการของตลาดและมีราคาค่าเช่าที่สูงกว่าภาคอื่น จากที่กล่าวข้างต้นทำให้บริษัทฯ มองเห็นโอกาสในการขยายการลงทุนไปในประเทศเวียดนาม โดยบินห์เดือง นับว่ามีชื่อเสียงในเรื่องการขยายตัวจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ซึ่งหลายบริษัทมองว่าจะกลายเป็นศูนย์กลางการพัฒนาที่เติบโตอย่างยั่งยืน อีกทั้งนิคมอุตสาหกรรมบินห์เดือง มีการออกแบบอย่างมีเอกลักษณ์เพื่อรวมกิจกรรมทางอุตสาหกรรม การดำเนินธุรกิจ วิถีชีวิตที่มีสุขภาพดีและผ่อนคลายเข้าด้วยกันในศูนย์กลางที่ครบวงจร รวมถึงทีมงานระดับมืออาชีพในการช่วยเหลือผู้เช่า นอกเหนือจากโครงสร้างพื้นฐานและการเชื่อมต่อด้านโลจิสติกส์แล้ว ที่ดินยังได้รับการออกแบบเพื่อรองรับความต้องการของอุตสาหกรรมในปัจจุบันด้วยมาตรฐานระดับสากลและความยั่งยืนในอนาคต อาทิเช่น ระบบสาธารณูปโภค ระบบการบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร และถนนที่เชื่อมต่อกับถนนหลัก ปัจจุบันบริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาพื้นที่ในโครงการเฟสแรกและเฟสสองโดยจะแบ่งเป็นโรงงานพร้อมเช่า คลังสินค้าพร้อมเช่า และการเช่าที่ดิน คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในปี 2565 และปี 2566 ตามลำดับ

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

จากสถานการณ์ผลกระทบสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีนที่รุนแรงขึ้นในรอบหลายปีที่ผ่านมา ทำให้อุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่ใช้จีนเป็นฐานการผลิต เริ่มมองหาฐานการผลิตอื่นเพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาการกีดกันการค้า ซึ่งประเทศเวียดนามถูกมองเป็นฐานการผลิตแห่งใหม่ที่บริษัททั่วโลกให้ความสนใจ โดยแนวโน้มการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้น เพราะถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญที่สุดในการจัดตั้งโรงงานการผลิตของผู้ประกอบการ ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในประเทศเวียดนามเป็นเขตพื้นที่ที่รัฐบาล ผู้ประกอบการภาคเอกชน หรือกิจการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลกับเอกชนจัดสรรที่ดินไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ และมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไว้เพียบพร้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดวางผังเมืองที่เหมาะสม แก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมและความแออัดในตัวเมือง นอกจากนี้ยังเป็นการกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ภูมิภาคอีกด้วย ปัจจุบัน ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอยู่ในช่วงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชน ภายในประเทศ และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) เพื่อตอบสนองความต้องการของการบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้นควบคู่กับการขยายตัวของภาคส่งออก

เศรษฐกิจของเวียดนามเติบโตในครึ่งแรกของปี 2565 เติบโตสูงที่สุดหลังจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ร้อยละ 6.42 จากการฟื้นตัวของการส่งออกและการผลิตที่ช่วยชดเชยความเสี่ยงจากการระบาดของ COVID-19 และราคาน้ำมันที่สูงขึ้น นอกจากนี้ธุรกิจอีคอมเมิร์ซและธุรกิจรีเทลที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความต้องการลงทุนขยายพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เพื่อเพิ่มกำลังการผลิตและสต็อกสินค้าให้เพียงพอกับความต้องการของผู้บริโภค นอกจากนี้ค่าแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการผลิต รวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ถูกกว่าประเทศข้างเคียง ก็เป็นปัจจัยที่ดึงดูดบริษัทชั้นนำทั่วโลก ร่วมกับนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐให้นักลงทุนต่างชาติ โดยอนุญาตให้สามารถถือหุ้นในหลายกิจการได้ถึงร้อยละ 100 พร้อมสิทธิประโยชน์ด้านภาษี โดยใน 6 เดือนแรกของปี 2565 เวียดนามมีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศอยู่ที่ 14.0 พันล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งเป็นการลงทุนในกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมถึงร้อยละ 63

ข้อมูลจาก JLL คาดการณ์ว่าในปี 2566-2568 จะมีปริมาณการลงทุนในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกอยู่ที่ 50-60 พันล้านเหรียญสหรัฐเพิ่มขึ้นจากปี 2563-2564 ที่ 25-30 พันล้านเหรียญสหรัฐ นอกจากนี้ในไตรมาส 2 ปี 2565 กลุ่มเมืองอุตสาหกรรมเวียดนามใต้ประกอบไปด้วย โฮจิมินห์ บินห์เดือง ด่งนาย บ่าเหรี่ยะ-หวุงเต่า และหลงอัน ยังคงมีศักยภาพที่แข็งแกร่งในการดึงดูดผู้ผลิต และผู้ประกอบการขนส่งสินค้า โดยพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและโรงงานมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 84 และร้อยละ 88 ตามลำดับ มองว่าในอนาคตธุรกิจอุตสาหกรรมจะขยับตัวขึ้นหนุนจากรัฐบาลมีแผนส่งเสริมการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานเชื่อมต่อเมืองต่าง ๆ ส่งผลให้ราคาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวียดนามใต้จะขยับตัวขึ้นอีก นอกจากนี้พื้นที่ในอนาคตยังต้องมีความยืดหยุ่นตอบโจทย์การใช้งานที่หลากหลายและสนับสนุนความยั่งยืนอีกด้วย ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือบริษัทข้ามชาติ (Multinational Corporation) และบริษัทเวียดนามที่ต้องการคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดยจะเน้นอุตสาหกรรมที่ต้องการเทคโนโลยีและนวัตกรรมในการผลิตที่ค่อนข้างสูง โลจิสติกส์ และอุตสาหกรรมไร้มลพิษ

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

- **ตั้งเป้าเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในตลาดเวียดนามที่มีศักยภาพสูง**

  ขับเคลื่อนจากความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวสูง โดยบริษัทฯ สามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร อีกทั้งจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ที่มีความคุ้นเคยสภาพตลาดเวียดนามมาปรับใช้ พร้อมเดินหน้าพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า

- **ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องเพื่อเสริมบริการโซลูชั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร**

  บริษัทฯ พร้อมต่อยอดฐานธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องอื่น ๆ และมองหาโอกาสลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยการลงทุนต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์หลักในเครือกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม กระทรวงการวางแผนและการลงทุน (Ministry of Planning and Investment) ร่วมกับหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จัดทำแผนแม่บทเพื่อเสนอให้นายกรัฐมนตรีอนุมัติ แผนแม่บทที่ได้รับการอนุมัติจะใช้เป็นพื้นฐานในการจัดตั้ง นิคมอุตสาหกรรมใหม่และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับเขตนิคมอุตสาหกรรมใหม่นั้น ทั้งนี้ภายหลังการอนุมัติแผนแม่บทแล้วนั้น Provincial People's Committee จะเป็นผู้ตัดสินใจรายละเอียดในการจัดตั้งหรือขยายเขตอุตสาหกรรมตามแผนแม่บทดังกล่าว ซึ่งภายใต้กฎหมายของประเทศเวียดนาม รัฐบาลจะจัดสรรและให้เช่าที่ดินแก่องค์กรหรือบุคคลธรรมดา เพื่อลงทุน ก่อสร้าง และจัดการโครงสร้างพื้นฐานในนิคมอุตสาหกรรม โดยมีหน่วยงานที่จะจัดสรรที่ดินให้คือ Provincial People's Committee และหน่วยงานกำกับดูแลเขตอุตสาหกรรมประจำจังหวัดนั้น ๆ

ในการจัดหาที่ดินของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมนั้น เนื่องจากตามกฎหมายของประเทศเวียดนามไม่อนุญาตให้บุคคลต่างชาติครอบครองที่ดินได้ ดังนั้นผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมส่วนมากจะได้รับการจัดสรรที่ดินให้เช่าจากหน่วยงานรัฐ และมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่หน่วยงานรัฐเป็นรายปีหรือครั้งเดียวเมื่อเซ็นสัญญา ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติและสามารถดำเนินการพัฒนาที่ดินขนาด 58.8 เฮคเตอร์ คิดเป็นพื้นที่พร้อมให้เช่าได้กว่า 230,000 ตารางเมตร

งานระหว่างการพัฒนา

โครงการพัฒนาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบินห์เดืองในเฟสแรกได้ดำเนินการสร้างเสร็จแล้ว โดยเป็นโรงงานพร้อมเช่ารวมพื้นที่ให้เช่ากว่า 40,360 ตารางเมตร ส่วนเฟสที่สองคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จในปี 2566

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอินโดนีเซีย
ภาพรวมประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มองหาโอกาสในการขยายการลงทุนเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนและแข็งแกร่ง โดยการขยายพอร์ตอสังหาฯ ครบวงจรไปยังต่างประเทศซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น โดยเป็นการลงทุนในโครงการโลจิสติกส์เซ็นเตอร์ให้บริการคลังสินค้าสมัยใหม่ที่ประเทศอินโดนีเซียจำนวน 2 บริษัท ซึ่งครอบคลุมทั้งสิ้น 3 โครงการสำคัญ ตั้งอยู่ในเมืองคาราวัง เมืองมากัซซาร์ และ เมืองบันจาร์มาซิน สร้างการเติบโตให้พอร์ตโฟลิโอในต่างประเทศเพิ่มขึ้นกว่า 150,000 ตารางเมตร ทำให้ภาพรวมพอร์ตฯ อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ในปัจจุบันโตเพิ่มขึ้นเป็น 3.4 ล้านตารางเมตร การเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในประเทศอินโดนีเซียครั้งนี้ นับเป็นอีกหนึ่งไมล์สโตนสำคัญของบริษัทฯ ที่จะเริ่มเข้าไปดำเนินการพัฒนาและให้บริการอย่างเต็มที่แก่ลูกค้าแบบไร้รอยต่อ ด้วยพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าพร้อมโซลูชั่นครบวงจร บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในครั้งนี้ จะช่วยเสริมความมั่นคงให้แก่บริษัทฯ ด้วยกระแสรายได้จากค่าเช่าที่สม่ำเสมอจากกลุ่มลูกค้าแบรนด์ชั้นนำ

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

โครงการทั้ง 3 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองคาราวัง เมืองมากัซซาร์ และเมืองบันจาร์มาซิน ล้วนเป็นโครงการที่มีความทันสมัย ตอบโจทย์การดำเนินงานของภาคโลจิสติกส์ยุคปัจจุบัน ที่ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพของการจัดเก็บและจัดกระจายสินค้า โดยโลจิสติกส์เซ็นเตอร์ในเมืองคาราวังตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพ เชื่อมต่อกับกรุงจาการ์ตา และแวดล้อมไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมสำคัญหลายแห่ง ภายในโครงการมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานสากลรวมทั้งสิ้น 128,566 ตารางเมตร และได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าจำนวนมากที่เข้าใช้บริการ ประกอบด้วย ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยานยนต์, สินค้าอุปโภคบริโภค และ เทคโนโลยี ฯลฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการหรือ (Built-to-Suit) ให้แก่แบรนด์ FMCG ยักษ์ใหญ่อย่าง ยูนิลีเวอร์ ประกอบด้วย 2 อาคารตั้งอยู่ในเมืองมากัซซาร์และเมืองบันจาร์มาซิน มีขนาดพื้นที่เช่า 11,358 ตารางเมตร และ ขนาด 9,750 ตารางเมตรตามลำดับ ซึ่งเป็นศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ที่ช่วยสนับสนุนการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ของยูนิลีเวอร์ จุดเด่นของคลังสินค้าในเมืองมากัซซาร์ คือทำเลที่ตั้งอยู่ในเมืองหลวงของสุลาเวสีใต้ ซึ่งมีประชากรมากเป็นอันดับ 5 ของอินโดนีเซียด้วยจำนวนประชากร 1.5 ล้านคน อีกทั้งยังเชื่อมต่อกับสนามบินที่ใกล้ที่สุดห่างไปเพียง 5 กิโลเมตร สำหรับคลังสินค้าในเมืองบันจาร์มาซินก็ตั้งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมที่สะดวกต่อการขนส่งและกระจายสินค้าผ่านทางท่าเรือและสนามบิน

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

เศรษฐกิจอินโดนีเซียไตรมาส 2 ปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 5.44 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ได้แรงหนุนจากการส่งออกที่ฟุ้งขึ้นอย่างแข็งแกร่ง และจากการที่รัฐบาลกลับมาเปิดพรมแดนอีกครั้ง ส่งผลความกังวลต่อไวรัส COVID-19 ลดลง และให้การบริโภคภาคครัวเรือนเติบโตอย่างแข็งแกร่ง

มูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซของอินโดนีเซียมีมูลค่าตลาดรวมมากกว่า 30,000 ล้านดอลลาร์ในปี 2564 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 83,000 พันล้านดอลลาร์ในปี 2568 โดยได้รับแรงหนุนจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในการซื้อจากร้านค้าเป็นออนไลน์มากขึ้นหลังจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งนี้ อินโดนีเซียเป็นตลาดอีคอมเมิร์ซที่แข็งแกร่งในเอเชียแปซิฟิก โดยมีผู้เล่นระดับท้องถิ่นและระดับโลกหลายราย รวมถึงเทรนด์การใช้อินเทอร์เน็ตและดิจิทัลที่เพิ่มมากขึ้นได้ผลักดันการเติบโตของอีคอมเมิร์ซ คาดว่าธุรกรรมอีคอมเมิร์ซในอินโดนีเซียจะคิดเป็นร้อยละ 50 ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในปี 2568 จากการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและโลจิสติกส์ ทำให้เห็นความต้องการของภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ต้องการอสังหาฯ เพื่ออุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสากล กอปรกับดีมานด์ของกลุ่มลูกค้าชั้นนำที่มีความต้องการขยายการดำเนินงานไปในประเทศอินโดนีเซีย

แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมาจะทำให้อัตราเช่าลดลงไปบ้าง แต่ปัจจุบันเราพยายามหาลูกค้าเข้ามาเพิ่มเติม โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน 2565 มีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 70 นอกจากนี้ในอนาคต บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาคลังสินค้าให้อยู่ในระดับสากลเพื่อรองรับบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ พร้อมพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า บริษัทฯ เชื่อว่ายังมีโอกาสทางธุรกิจอีกมากในประเทศอินโดนีเซีย

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

- **ตั้งเป้าเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในตลาดอินโดนีเซีย**

  ขับเคลื่อนจากความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมในด้านคลังสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวสูง โดยบริษัทฯ สามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร อีกทั้งจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ที่มีความคุ้นเคยสภาพตลาดไทยและเวียดนามมาปรับใช้ พร้อมเดินหน้าพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า

- **ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องเพื่อเสริมบริการโซลูชั่นด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร**

  บริษัทฯ พร้อมต่อยอดฐานธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องอื่น ๆ และมองหาโอกาสลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยการลงทุนต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์หลักในเครือกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1. การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และมีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสม อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า ทั้งนี้ ราคาที่ดินของบริษัทฯ จะต้องไม่สูงเกินไปในการที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าได้ และสามารถแข่งขันกับผู้เล่นรายอื่น ๆ ในตลาดได้ และขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังคำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

2. ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ พัฒนาคลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีทั้งส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัทฯ รวมถึงมีทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่ว่าจ้างมาโดยเฉพาะ ซึ่งช่วยให้งานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น รวมถึงมีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมโดยการออกแบบคลังสินค้าให้สอดคล้องกับความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงาน

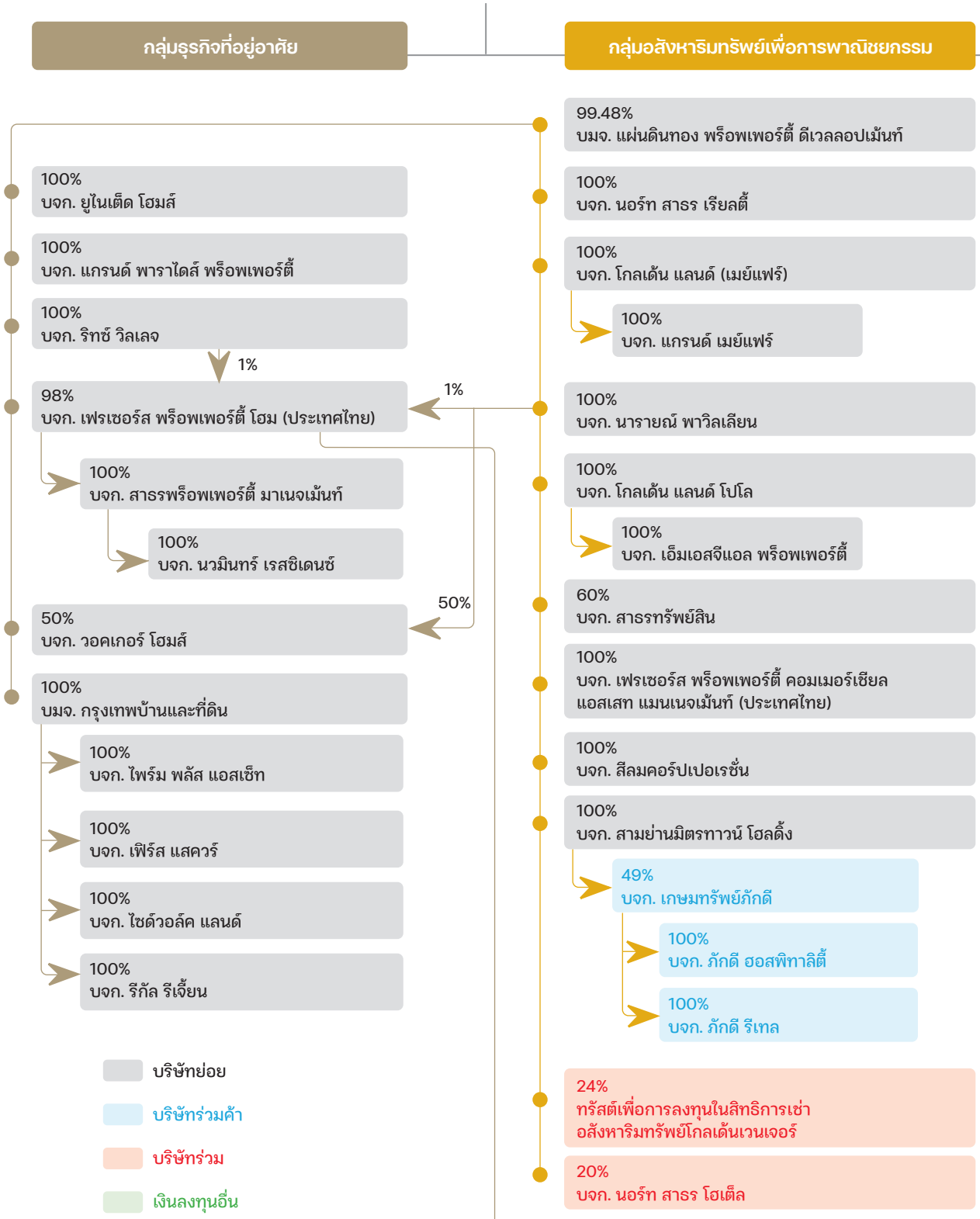
งานระหว่างการพัฒนา

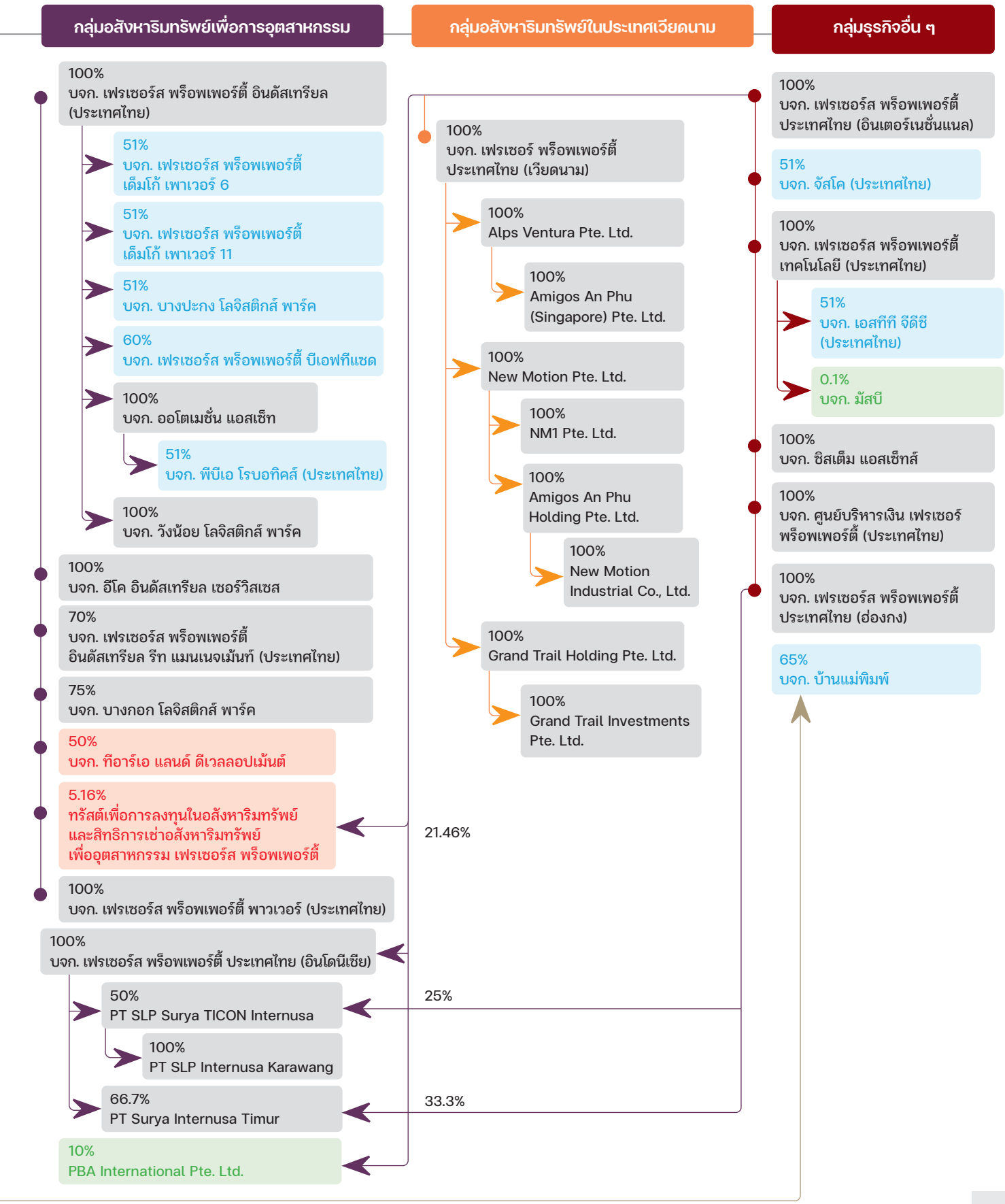
ไม่มี

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)




กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม
กลุ่มธุรกิจอื่น ๆ
100% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
51% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6
51% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11
51% บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
60% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชด
100% บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท
51% บจก. พีบีเอ โรบอทิคส์ (ประเทศไทย)
100% บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
100% บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส
70% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
75% บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
50% บจก. ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์
5.16% ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
100% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย)
100% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินโดนีเซีย)
50% PT SLP Surya TICON Internusa
100% PT SLP Internusa Karawang
66.7% PT Surya Internusa Timur
10% PBA International Pte. Ltd.
100% บจก. เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม)
100% Alps Ventura Pte. Ltd.
100% Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.
100% New Motion Pte. Ltd.
100% NM1 Pte. Ltd.
100% Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.
100% New Motion Industrial Co., Ltd.
100% Grand Trail Holding Pte. Ltd.
100% Grand Trail Investments Pte. Ltd.
21.46%
25%
33.3%
100% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล)
51% บจก. จัสโค (ประเทศไทย)
100% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)
51% บจก. เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย)
0.1% บจก. มัสบี
100% บจก. ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์
100% บจก. ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)
100% บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)
65% บจก. บ้านแม่พิมพ์

1. นโยบายการการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์ และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัท ทั้งนี้บริษัทจะประเมินผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับร่วมกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงสถานะทางการเงินของบริษัท ก่อนการตัดสินใจลงทุนในโครงการต่าง ๆ โดยการตัดสินใจในการลงทุนจะต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร หรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

รายละเอียดของบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

1) บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด (Eco Industrial Services Company Limited: EISCO)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2544 เพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับโครงการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยปัจจุบัน ระยะเวลาสำหรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับโครงการดังกล่าวได้ สิ้นสุดแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 EISCO มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 12.50 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (Frasers Property Industrial (Thailand) Company Limited: FPIT)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2548 เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FPIT มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 11,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 FPIT ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

3) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (Frasers Property Industrial REIT Management (Thailand) Company Limited: FIRM)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 70 และโดยบริษัท Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ร้อยละ 30 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับการอนุมัติการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2557

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FIRM มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท

4) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด (Frasers Property Thailand (Hong Kong) Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศฮ่องกงใน ปี 2558 เพื่อลงทุนในกิจการในต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 16.13 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

5) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด (Frasers Property Thailand (international) Pte. Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ในปี 2560 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 435.48 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

6) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด (Frasers Property Technology (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,748.89 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1,501.94 ล้านบาท

7) บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด (Automation Asset Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 49.07 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 25.02 ล้านบาท

8) บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (Golden Land Property Development Public Company Limited: GOLD)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 99.48 จัดตั้งขึ้นในปี 2537 เพื่อลงทุนและประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 GOLD มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 11,037.67 ล้านบาท

9) บริษัท ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด (System Assets Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 400 ล้านบาท

10) บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (Bangkok Logistics Park Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 75 และบริษัท สหไทย เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 25 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อลงทุน พัฒนา บริหารและจัดการโครงการโลจิสติกส์ พาร์ค

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 300 ล้านบาท

11) บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (Wangnoi Logistics Park Company Limited)

เดิมเป็นบริษัทร่วมทุนค้าระหว่าง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท มิตซุย ฟูโดะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกด้านโลจิสติกส์ ต่อมาในวันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าทำการซื้อหุ้นสามัญ

ร้อยละ 49 จากบริษัท มิตซุย ฟูโดะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ส่งผลให้ปัจจุบัน บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 396.50 ล้านบาท

---

12) บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (Frasers Property (Thailand) Treasury Center Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริการจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 2.5 ล้านบาท

---

13) Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1.19 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

---

14) Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 Amigos An Phu Holding Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.98 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

---

15) Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.90 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

---

16) Alps Ventura Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 Alps Ventura Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

---

17) New Motion Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 New Motion Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

---

18) Grand Trail Holdings Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 Grand Trail Holdings Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.06 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

---

19) Grand Trail Investments Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 Grand Trail Investments Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

---

20) New Motion Industrial Co., Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2564 เพื่อดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 New Motion Industrial Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 296,320,000,000 เวียดนามดอง

---

21) NM1 Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2565 เพื่อดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 NM1 Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

---

22) Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2565 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte, Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 50.92 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

---

23) PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”)

เดิมเป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 25 บริษัท Mitsui & Co., Ltd. ร้อยละ 25 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ร้อยละ 50 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งมีโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต Suryacipta Technopark ต่อมาในวันที่ 6 มิถุนายน 2565 Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte, Ltd. ได้เข้าทำการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 50 จาก PT Surya Semesta Internusa Tbk ส่งผลให้ปัจจุบัน SLP กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 75

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 SLP มีทุนจดทะเบียน 2,412,800 ล้านรูเปีย และทุนชำระแล้ว 603,200 ล้านรูเปีย

---

24) PT SLP Internusa Karawang

ถือหุ้น โดย SLP ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 PT SLP Internusa Karawang มีทุนจดทะเบียน 2,373,400 ล้านรูเปีย และทุนชำระแล้ว 636,154 ล้านรูเปีย

---

25) PT Surya Internusa Timur (“SIT”)

เดิมเป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 33.31 บริษัท PT Surya Internusa Ticon ร้อยละ 0.06 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ร้อยละ 66.63 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย ต่อมาในวันที่ 6 มิถุนายน 2565 Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte, Ltd. ได้เข้าทำการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 0.06 จาก PT Surya Internusa Ticon และร้อยละ 66.63 จาก PT Surya Semesta Internusa Tbk ส่งผลให้ปัจจุบัน SIT กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 100

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 SIT มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 180,100 ล้านรูเปีย

---

26) บริษัท สาธรทรัพย์สิน จำกัด (Sathorn Supsin Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ตเม้นท์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท สาธรทรัพย์สิน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 245 ล้านบาท

---

27) บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด (North Sathorn Realty Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 (ถือหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 13,860,000 หุ้น ชำระเต็ม) ดำเนินธุรกิจประเภทให้เช่าและให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 638.60 ล้านบาท

---

28) บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (Golden Land (Mayfair) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 11 ล้านบาท

---

29) บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (Grand Paradise Property Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 41.50 ล้านบาท

---

30) บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (Frasers Property Power (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 38 ล้านบาท

---

31) บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด (United Homes Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 550 ล้านบาท

---

32) บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด (Ritz Village Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 100 ล้านบาท

---

33) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (Krungthep Land Plc.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน 2,400 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,780 ล้านบาท

---

34) บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด (Narayana Pavilion Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 475 ล้านบาท

---

35) บริษัท สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเมนท์ จำกัด (Sathorn Property Management Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเมนท์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 811.37 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 754.37 ล้านบาท

---

36) บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด (Golden Land Polo Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทบริการจ้างเหมาแรงงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท

---

37) บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (Samyan Mitrtown Holding Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทบริการและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,480 ล้านบาท

---

38) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด (Frasers Property Home (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด ร้อยละ 1 และบริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด ร้อยละ 1 ซึ่งบริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัดและบริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ GOLD รวมถือหุ้นร้อยละ 2 และ GOLD ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 98 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท

39) บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด (Walker Homes Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด ร้อยละ 50 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 และ GOLD ถือหุ้นทางตรง ร้อยละ 50 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท

40) บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด (Grand Mayfair Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ตเม้นท์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 15 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 12.02 ล้านบาท

41) บริษัท ไพร์ม พลัส แอสเซ็ท จำกัด (Prime Plus Asset Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ไพร์ม พลัส แอสเซ็ท จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท

42) บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด (First Square Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท

43) บริษัท ไซด์วอล์ค แลนด์ จำกัด (Sidewalk Land Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ไซด์วอล์ค แลนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 41.30 ล้านบาท

44) บริษัท รีกัล รีเจี้ยน จำกัด (Regal Region Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท รีกัล รีเจี้ยน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20.50 ล้านบาท

45) บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (MSGL Property Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 และถือหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น และหุ้นสามัญจำนวน 519,400 หุ้น ชำระเต็มจำนวน ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.60 ล้านบาท

46) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (Frasers Property Commercial Asset Management (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 เพื่อเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

47) บริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Silom Corporation Company Limited)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 500 ล้านบาท

48) บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (Nawamin Residence Company Limited)

ถือหุ้นโดย บริษัท สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเมนท์ จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 250 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทมีการลงทุนในบริษัทร่วม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (Frasers Property Thailand Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: FTREIT)

ถือหุ้นโดยบริษัท และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งสิ้นร้อยละ 22.62 FTREIT ถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2557 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรม โดยมีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสตี

หลังจากที่ได้มีการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH ไปยัง FTREIT เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 แล้ว FTREIT ได้เป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 32,262 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 28,313 ล้านบาท FTREIT มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งกำไรสุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 10.84 บาทต่อหน่วย

---

2) บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (TRA Land Development Company Limited: TRA)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 50 บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 25 และ บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ร้อยละ 25 จัดตั้งขึ้นในปี 2560 เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 TRA มีทุนจดทะเบียน 10,950.25 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 9,822.12 ล้านบาท

---

3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้น เวนเจอร์ (Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้น เวนเจอร์ (GOLDEN VENTURES LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST) ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 24 ดำเนินธุรกิจประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 11.06 บาทต่อหน่วย

---

4) บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด (North Sathorn Hotel Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 20 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด มีทุนจดทะเบียน 2,940 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 2,850 ล้านบาท

สำหรับการลงทุนในบริษัทร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (Frasers Property DEMCO Power 6 Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 5 ล้านบาท

---

2) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (Frasers Property DEMCO Power 11 Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 4 ล้านบาท

---

3) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด (Frasers Property BFTZ Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 60 และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ร้อยละ 40 จัดตั้งขึ้น ในปี 2559 เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือขาย ในโครงการบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด มีทุนจดทะเบียน 803 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 786.93 ล้านบาท

---

4) บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด (JustCo (Thailand) Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 51 และ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์ ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจ Co-working Office และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 513.50 ล้านบาท

---

5) บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (Bangpakong Logistics Park Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท มิตซุยฟูโดะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 840.23 ล้านบาท

6) บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด (STT GDC (Thailand) Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ ST Telemedia Global Data Centres – STT GDC ประเทศสิงคโปร์ ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อประกอบกิจการศูนย์บริการข้อมูลและให้บริการเช่าพื้นที่สำหรับวางเซิร์ฟเวอร์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 3,113 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 2,934.20 ล้านบาท

7) บริษัท พีบีเอ โรบอทิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด (PBA Robotics (Thailand) Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ PBA Systems Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์ ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท พีบีเอ โรบอทิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 121 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 46.72 ล้านบาท

8) บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด (Kasemsubbhakdi Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด ร้อยละ 49 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 3,000 ล้านบาท

9) บริษัท ภักดี ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด (Bhakdi Hospitality Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 49 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ภักดี ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

10) บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด (Bhakdi Retail Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 49 ดำเนินธุรกิจประเภท ค้าปลีก/ศูนย์การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท

11) บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด (Baan Mae Pim Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 65 และบริษัท ซิตี้ เรียลตี้ จำกัด ร้อยละ 35 จัดตั้งขึ้น ในปี 2564 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 280 ล้านบาท

12) บริษัท มัสบี จำกัด (Must Be Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้น ในปี 2565 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท มัสบี จำกัด มีทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 12.50 ล้านบาท

สรุปข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

• บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส	49/32 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอเมืองศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20230 โทร. +662-679-6565	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ผู้จัดการกองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	70
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hongkong	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์ เนชั่นแนล)	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	435,479,595 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	435,479,595 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี	1,748,889,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 174,888,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,501,940,757 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 73,119,400 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 53,550,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 8.1 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 48,220,500 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 6.99 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า	49,073,900 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	25,018,475 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 5.09 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 4.75 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	99.44
บจก. ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. บางกอก โลจิติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ลงทุน พัฒนา บริหาร และจัดการโครงการโลจิสติกส์ พาร์ค	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	75
บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาและบริหารจัดการโครงการคลังสินค้าให้เช่า	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
บจก. ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	บริการจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	2,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 2.5 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
Frasers Property Thailand (Vietnam) Co., Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	1.1 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1.1 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล)	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.98 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.98 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.90 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.90 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Apls Ventura Pte. Ltd.	100
Apls Ventura Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์พร็อพเพอร์ตี้ประเทศไทย (เวียดนาม)	100
New Motion Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์พร็อพเพอร์ตี้ประเทศไทย (เวียดนาม)	100
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.06 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.06 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์พร็อพเพอร์ตี้ประเทศไทย (เวียดนาม)	100
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Grand Trail Holding Pte. Ltd.	100
New Motion Industrial Co., Ltd.	Lot TT, Phu Tan Industrial Park at Binh Duong Industry-Urban-Service Complex, Phu Tan Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, Vietnam โทร +84 02 3827 6789	ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	296,320 ล้านเวียดนามดอง	296,320 ล้านเวียดนามดอง	Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	100
NM1 Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	50,294,501 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	50,294,501 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล)	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
PT SLP Surya TICON Internusa	Setiabudi Atrium Unit 201 Lantai 2, J1, H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขายในประเทศอินโดนีเซีย	2,412,800,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 13,000 รูเปีย	603,200,000,000 รูเปีย ประกอบด้วย 46,400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 13,000 รูเปีย	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	25
					Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	50
PT SLP Internusa Karawang	The Manor Office Building LT.3 Suryacipta Square Jl. Surya Utama Kav.C-1 Kutamekar, Ciampel, Karawang Jawa Barat - 41363	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขายในประเทศอินโดนีเซีย	2,373,400,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 รูเปีย	636,154,000,000 รูเปีย ประกอบด้วย 6,361,540,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 รูเปีย	PT SLP Surya TICON Internusa	75
PT Surya Internusa Timur	Gedung Setiabudi 2 Suite 207 B-C Lantai 2 Jl. H.R. Rasuna Said, Kav.62, Jakarta Seletan, Indonesia	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขายในประเทศอินโดนีเซีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 รูเปีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 รูเปีย	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	33.31
					Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	66.67
บจก. สาธรทรัพย์สิน	7 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. +662-676-6868	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ตเม้นท์	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	60
บจก. นอร์ท สาธร เรียลตี้	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	อาคารสำนักงาน	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)	60 อาคารเมย์แฟร์แมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟอพาร์ทเมนท์ ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ตเม้นท์	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ริทซ์ วิลเลจ	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,400,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,780,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นารายณ์ พาวิลเลียน	153/3 อาคารโกลเด้น พาวิลเลียน ชั้นที่ B2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร +662-652-1111	อาคารสำนักงาน	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเมนท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	811,375,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 81,137,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	745,375,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 59,137,500 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 22,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 7 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. โกลเด้น แลนด์ โปโล	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	บริการจ้างเหมาแรงงาน	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สามย่าน มิตรทาวน์ โฮลดิ้ง	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	บริการการบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	98
					บจก. นารายณ์ พาวิลเลียน	1
					บจก. ริทซ์ วิลเลจ	1
บจก. วอคเกอร์ โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. นารายณ์ พาวิลเลียน	50
					บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	50
บจก. แกรนด์ เมย์แฟร์	60 ซอยหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-263-9333	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ตเม้นท์	15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	12,020,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 8 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)	100
บจก. ไพร์ม พลัส แอสเซ็ท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟิร์ส แสควร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	100
บจก. ไซด์วอล์ค แลนด์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	100
บจก. รีกัล รีเจี้ยน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	100
บจก. เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และ หุ้นบุริมสิทธิจำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	10,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท และ หุ้นบุริมสิทธิจำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด (และถือหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 540,600 หุ้น ชำระเต็ม)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สีลม คอร์ปอเรชั่น	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	500,000,000 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	500,000,000 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นวมินทร์ เรสซิเดนท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	250,000,000 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	250,000,000 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเมนท์	100

• บริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการอุตสาหกรรม	31,118.59 ล้านบาท แบ่งเป็นหน่วยลงทุนจำนวน 3,063,387,048 หน่วย มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยที่หน่วยละ 10.1582 บาท	31,118.59 ล้านบาท แบ่งเป็นหน่วยลงทุนจำนวน 3,063,387,048 หน่วย มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยที่หน่วยละ 10.1582 บาท	บมจ. เฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	5.16
					บจก. เฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล)	21.46
บจก. ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,950,520,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,095,052,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	9,822,120,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 185,052,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 910,000,000 หุ้น มูลค่าชำระไว้หุ้นละ 8.76 บาท	บมจ. เฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	50
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด อาคารธนาคารกสิกรไทย จำกัด ชั้น 6 และ 12 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. +662-673-3999	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.875 บาท	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 9.875 บาท	บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	24
บจก. นอร์ท สาธร โฮเต็ล	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร. +662-344-4000	โรงแรม	2,940,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 29,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	2,850,000,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 27,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 47.06 บาท	บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	20

• บริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชด	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	803,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 80,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	786,932,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 10,300,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 8.44 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	60
บจก. จัสโค (ประเทศไทย)	11/1 อาคารเอ ไอ เอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. +662-055-8606	ลงทุนและประกอบกิจการ Co-working office และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	51
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาและบริหารจัดการโครงการคลังสินค้าให้เช่า	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ประกอบกิจการศูนย์บริการข้อมูลและให้บริการเช่าพื้นที่สำหรับวางเซิร์ฟเวอร์	3,113,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 311,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	2,934,198,500 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 211,300,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าชำระไว้ หุ้นละ 8.21 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	51

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. พีบีเอ โรบอทิคส์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า	121,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	46,720,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 3.81 บาท	บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	51
บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเซส	49
บจก. ภักดี ฮอสพิทาลิตี้	948 โรงแรมทริปเปิ้ลวาย ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	โรงแรม	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
บจก. ภักดี รีเทล	944/1 สามย่านมิตรทาวน์ ห้องเลขที่ บี1 ยู015 - บี1 ยู015/เอ ชั้น บี1 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ค้าปลีก / ศูนย์การค้า	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
บจก. บ้านแม่พิมพ์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	65
บจก. มัส บี	62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110	เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ	50,000,000 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 2.5 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	0.1

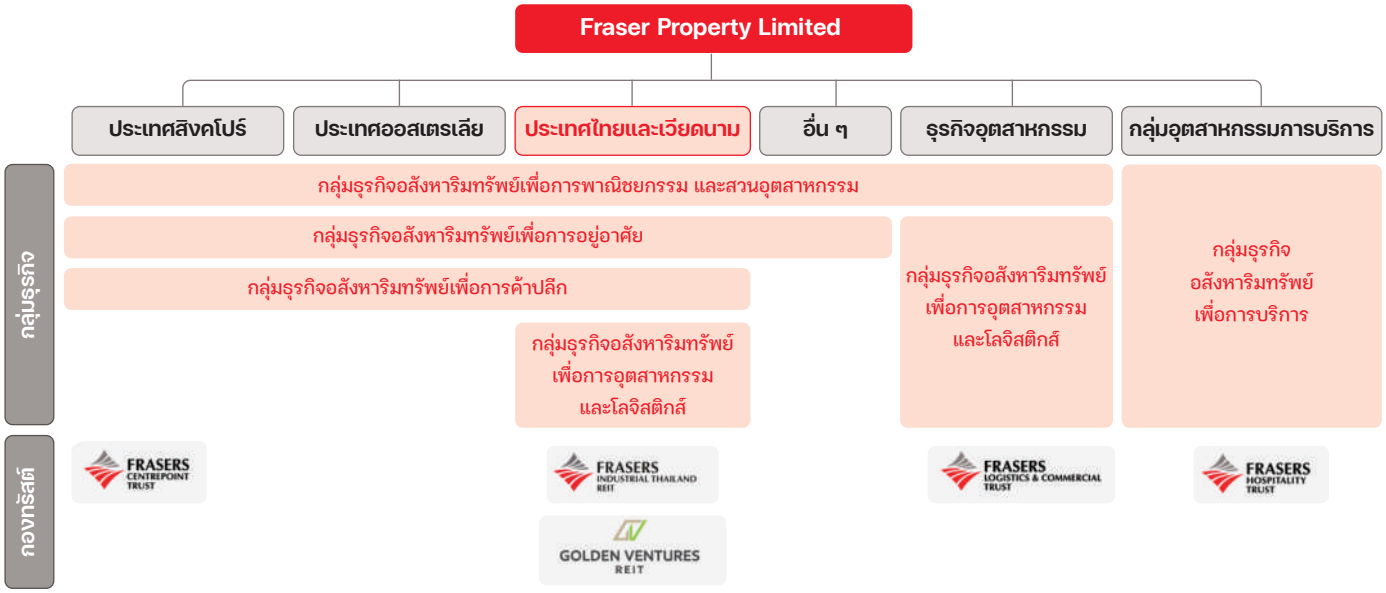
2. ผู้ถือหุ้น จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,710,843,868 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,319,277,419 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 2,319,277,419 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้น	รวบรวมรายชื่อ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด	1,009,531,269	43.53
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	888,390,839	38.30
3. DBS Bank Ltd.	115,501,515	4.98
4. UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED	71,500,000	3.08
5. UBS AG SINGAPORE BRANCH	38,191,034	1.65
6. นายจตุพล เกรียงไชยกิจกุล	23,429,147	1.01
7. บริษัท ชิตี้ วิลล่า จำกัด	23,429,147	1.01
8. บริษัท เพรสทีจ 2015 จำกัด	16,442,155	0.71
9. CLSA LIMITED	13,500,000	0.58
10. นายวรพันธ์ เทพบัญชาพร	8,159,200	0.35
อื่น ๆ	111,203,113	4.79
รวม	**2,319,277,419**	**100.00**

ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ Frasers Property Limited โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ผ่านบริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด รวมร้อยละ 59.6 โดยบริษัทไม่มีธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นใหญ่ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจหลักของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งมีโครงสร้างธุรกิจ ดังนี้



ทั้งนี้ สำหรับกรณีที่มีการทำธุรกรรมทางการค้ากับบริษัทในกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จะมีการพิจารณาราคาและเงื่อนไขที่เป็นไปตามราคาตลาด โดยอ้างอิงจากการทำธุรกรรมกับคู่ค้ารายอื่น ๆ ที่เทียบเคียงกัน (Arm's Length Basis) โดยคำนึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

3. การออกหลักทรัพย์อื่น

1. หุ้นกู้

บริษัทมีการออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีภาระหนี้ทั้งสิ้น 28,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 28.0 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	มูลค่าที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน (ล้านบาท)	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุด
3/2558	14 สิงหาคม 2558	700.0	700.0	14 สิงหาคม 2566	4.03	*
1/2559	18 พฤษภาคม 2559	2,300.0	2,300.0	18 พฤษภาคม 2566	3.35	A
1/2561	14 มีนาคม 2561	2,500.0	2,500.0	14 มีนาคม 2566	2.75	A
	14 มีนาคม 2561	1,000.0	1,000.0	14 มีนาคม 2571	3.58	A
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	200.0	200.0	15 กุมภาพันธ์ 2572	3.80	A
	15 กุมภาพันธ์ 2562	500.0	500.0	15 กุมภาพันธ์ 2567	3.36	A
1/2563	14 มกราคม 2563	500.0	500.0	14 มกราคม 2566	2.00	A
	14 มกราคม 2563	1,000.0	1,000.0	14 มกราคม 2566	2.10	A
	14 มกราคม 2563	1,800.0	1,800.0	14 มกราคม 2568	2.36	A
	14 มกราคม 2563	500.0	500.0	14 มกราคม 2570	2.85	A
	14 มกราคม 2563	1,200.0	1,200.0	14 มกราคม 2573	3.20	A
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	500.0	500.0	8 พฤษภาคม 2570	3.20	A
	8 พฤษภาคม 2563	500.0	500.0	8 พฤษภาคม 2573	3.50	A
1/2564	6 พฤษภาคม 2564	5,000.0	5,000.0	6 พฤษภาคม 2567	2.16	*
2/2564	1 กันยายน 2564	1,000.0	1,000.0	1 ตุลาคม 2567	1.68	*
	1 กันยายน 2564	1,000.0	1,000.0	1 กันยายน 2568	2.08	*
	1 กันยายน 2564	800.0	800.0	1 กันยายน 2569	2.49	*
1/2565	11 มีนาคม 2565	1,000.0	1,000.0	11 มีนาคม 2568	1.89	*
	11 มีนาคม 2565	2,000.0	2,000.0	11 ธันวาคม 2568	2.32	*
	11 มีนาคม 2565	1,000.0	1,000.0	11 มีนาคม 2570	2.78	*
2/2565	30 มิถุนายน 2565	1,000.0	1,000.0	30 มิถุนายน 2568	3.23	A
	30 มิถุนายน 2565	2,000.0	2,000.0	30 มิถุนายน 2570	4.00	A
	รวม	**28,000.0**	**28,000.0**			

*อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้อ้างอิงกับอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กร
โดยเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2565 บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ของบริษัทเป็นระดับ “A” ด้วยแนวโน้ม “Stable”

การใช้เงินระดมทุนที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนและตราสารหนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้

ในปี 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ชุด คือ ครั้งที่ 1/2565 และ 2/2565 โดยมีวัตถุประสงค์การใช้เงินดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด
1/2565	11 มีนาคม 2565 11 มีนาคม 2565 11 มีนาคม 2565	1,000.0 2,000.0 1,000.0	1 ปี (นับจากวันออกหุ้นกู้)	เพื่อชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ลงทุนพัฒนาโครงการ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียน ทั้งจำนวน
2/2565	30 มิถุนายน 2565 30 มิถุนายน 2565	1,000.0 2,000.0	1 ปี (นับจากวันออกหุ้นกู้)	เพื่อชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน และ/หรือ ตราสารหนี้ ทั้งจำนวน

2. ตั๋วแลกเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทไม่มีตั๋วแลกเงินคงค้าง

4. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี โดยบริษัทจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่มีสัญญากู้ยืมเงินระหว่างบริษัทกับสถาบันการเงินใด ๆ ที่มีข้อจำกัดของอัตราการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

สำหรับบริษัทย่อย นโยบายเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผล ให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทย่อยนั้น ๆ เรื่องการจ่ายเงินปันผล ซึ่งจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น โดยการจ่ายเงินปันผลบริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของปีที่บริษัทฯ มีกำไรสะสม ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทและภาวะเศรษฐกิจเป็นหลัก

นอกจากนี้ การจ่ายเงินปันผล บริษัทย่อยจะต้องมีการกันเงินสำรองไว้อย่างน้อยหนึ่งในยี่สิบ (1/20) ของกำไร จนกว่าทุนสำรองจะมีจำนวนหนึ่งในสิบ (1/10) ของจำนวนทุนของบริษัทย่อยนั้น

การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดให้นโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 4 ท่าน ให้ทำหน้าที่กำกับและติดตามการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ภายในหน่วยงานต่าง ๆ ที่ได้รับการประเมินว่ามีความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน ซึ่งความเสี่ยงเหล่านั้นอาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกหรือปัจจัยภายในบริษัทฯ ปัจจัยภายนอกที่ทำให้เกิดความเสี่ยงมีหลายประการ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและการเมือง ภัยสงคราม ภัยธรรมชาติ การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า (COVID-19) สภาวะการแข่งขันของตลาด ราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย ภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน กฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับ ส่วนปัจจัยภายในที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง ได้แก่ การบริหารต้นทุนโครงการ อายุของสัญญาเช่า และการกระจุกตัวของผู้เช่า เป็นต้นคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงชุดย่อยซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูง ทำการประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากขนาดประเภทและของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงความเสี่ยงเรื่องคอร์รัปชันของธุรกิจ และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) พร้อมทั้งกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้น ๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง พร้อมทั้งมอบหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกคน มีการวางแผน กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่าง ๆ ภายในองค์กรเป็นประจำและควบคุมความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้ รวมทั้งรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

จากการประเมินของฝ่ายจัดการพบว่า ในปี 2565 บริษัทฯ มีปัจจัยเสี่ยงที่มีนัยสำคัญทั้งในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ในอีก 3 - 5 ปีข้างหน้าจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่เผชิญอยู่ภายใต้สถานการณ์ของโรค COVID-19 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) และความเสี่ยงด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ (Cybersecurity) โดยมีผลต่อธุรกิจของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วย 3 ลักษณะธุรกิจคือ 1) ธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย 2) โครงการเชิงพาณิชยกรรม 3) โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งมีปัจจัยความเสี่ยง ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย แนวโน้มตลาดผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มีแผนธุรกิจลงทุนในแนวราบมากขึ้น ทำให้เพิ่มทางเลือกให้ลูกค้ามีตัวเปรียบเทียบและชะลอการตัดสินใจ การเลือกทำเลและสินค้าในราคาที่เหมาะสม รวมถึงการหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนระยะยาวในการพัฒนาโครงการจึงสำคัญมาก และต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพราะด้วยสภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงชะลอตัวอยู่อย่างต่อเนื่องในช่วง 6 เดือนแรกของปี โดยมีปัจจัยจากความผันผวนทั้งภายในและภายนอกประเทศจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และโรคฝีดาษลิง (Monkey Pox) ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางส่วนหยุดชะงักในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งส่งผลให้รายได้และกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงด้วย บริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญในการติดตามดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ทั้งภายในและภายนอกประเทศอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนากลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม ซึ่งในช่วง 6 เดือนหลังของปี เศรษฐกิจไทยขยายตัวจากระยะเดียวกันกับปีก่อน เป็นผลจากการเปิดประเทศ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ ส่งผลให้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวจากปีก่อน ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ และแรงกระตุ้นจากมาตรการภาครัฐ ทำให้กลยุทธ์ของบริษัทได้ผลสัมฤทธิ์ที่ดีเยี่ยมในการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วและทันเวลา

ในส่วนโครงการเชิงพาณิชยกรรม เนื่องด้วยการลงทุนในโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชยกรรม มักใช้เวลาในการพัฒนาก่อสร้างก่อนเริ่มมีรายได้เป็นระยะเวลา 2 - 4 ปี รวมถึงเวลาการใช้สอยประโยชน์จากโครงการอีก 30 - 60 ปี (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสัญญาเช่า) ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ยาวนาน ทำให้ต้องคำนึงถึงผลกระทบจากความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจทั้งขึ้นและลง ต้องมีการระมัดระวังในการลงทุนและหวังผลการลงทุนจากโครงการในระยะยาวให้สอดคล้องกับแหล่งสินเชื่อระยะยาวของโครงการ แต่โดยแนวโน้มแล้วเศรษฐกิจของไทยในระยะยาวก็มีการขยายตัวต่อเนื่องมาโดยตลอด นับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2565 ประเทศไทยได้ปรับมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ผ่อนคลายความตึงเครียดลง รวมทั้งได้เข้าสู่การเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น รายได้จากการท่องเที่ยวเริ่มขยายตัวมากขึ้นจากปีก่อน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญต่อเรื่องสุขอนามัย โดยดูแลรักษาความสะอาดทุกจุดสัมผัส



สาธารณะของอาคารภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในขณะนั้น

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ในช่วงครึ่งปีแรกบรรยากาศการลงทุนในประเทศไทยยังคงชะลอตัว อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และสงครามรัสเซีย-ยูเครน ซึ่งส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคส่งผลให้ธุรกิจด้าน E-Commerce เติบโตอย่างรวดเร็วทำให้ธุรกิจขนส่งด่วน (Express Delivery) ทั้งการขนส่งอาหารและสินค้าขยายตัวดี ความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าจึงมีปริมาณเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในช่วงครึ่งปีหลัง ภาคการผลิตมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ตามอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นของประเทศคู่ค้า และการอ่อนค่าของเงินบาท สำหรับการผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศ มีความต้องการสินค้ามากขึ้นหลังจากที่มีการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ นอกจากนี้ภาคการค้าก็มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเช่นเดียวกัน อันเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อของภาครัฐ และกิจกรรมเศรษฐกิจที่เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ แต่ยังคงมีปัจจัยฉุดรั้งจากราคาสินค้าที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้กระทบต่อกำลังซื้อของประชาชน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ตระหนักรู้ถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้ดำเนินการเพื่อช่วยลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ อาทิ ติดตามสถานการณ์ของลูกค้าอย่างใกล้ชิด กระชับความสัมพันธ์กับลูกค้าปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และเร่งสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายใหม่ ๆ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อมิให้มีจำนวนของอาคารและพื้นที่ให้เช่าคงเหลือมากจนเกินไป

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา รัฐบาลพยายามกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เพื่อกระตุ้นการขยายตัวของเศรษฐกิจด้วยการเพิ่มและขยายตระบบคมนาคมและระบบโลจิสติกส์ให้เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ การที่ประเทศเพื่อนบ้านโดยรอบประเทศไทยกำลังจะลงทุนเพื่อพัฒนาและขยายความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอีกมาก จะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งเป็นศูนย์กลางระบบโลจิสติกส์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาว บริษัทฯ คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในอนาคต รวมถึงช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในประเทศโดยรวมอีกด้วย

2. ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน

ด้านโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากในปีที่ผ่านมา จากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ทำให้หลายบริษัทชะลอการลงทุนโครงการใหม่ออกไปเกือบทั้งหมด แต่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง ส่วนใหญ่จะเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไปจนถึงปลายปี 2565 เนื่องจากความต้องการซื้อมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง รวมถึงยังมีอุปทานคงค้างอยู่จำนวนมาก แม้ว่าที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงมีความต้องการมากขึ้นส่วนหนึ่งจากกระแส Work-From-Home แต่สำหรับธุรกิจก่อสร้างได้รับผลกระทบ จากสงครามรัสเซีย-ยูเครน ส่งผลให้ราคาน้ำมันสูง กระทบต่อต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง และส่งผลให้การส่งมอบงานล่าช้าและกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ราคาวัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะอย่างยิ่งเหล็ก ได้ปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 30 - 40 ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนแรงงาน โดยเจรจากับผู้ผลิตรายเดิม และพิจารณาผู้ผลิตรายใหม่เพื่อเปรียบเทียบราคาการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการตรงจากผู้ผลิตโดย ไม่ผ่านทางบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมถึงมีแผนจัดหาวัสดุทดแทนในกรณีที่ราคาวัสดุปรับตัวสูงขึ้นหรือขาดแคลน เพื่อรักษาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุน รวมถึงการจ้างผู้รับเหมารายย่อยโดยตรงไม่ผ่านผู้รับเหมารายใหญ่ ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนแรงงานในการก่อสร้างได้

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อมิให้มีจำนวนของบ้านที่สร้างเสร็จคงเหลือมากจนเกินไป รวมทั้งยังให้ความสำคัญในการพัฒนานวัตกรรมการก่อสร้างและออกแบบสินค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการใช้วัสดุก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

สำหรับโครงการเชิงพาณิชยกรรม ความเสี่ยงจากการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ในปัจจุบันราคาของวัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลงโดยเฉพาะราคาเหล็กปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 30 - 40 ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของบริษัทฯ แต่ยังไม่มีวัสดุก่อสร้างชนิดใดที่ขาดแคลน โดยตลาดแรงงานมีการขาดแคลน เนื่องจากมาตรการของรัฐเข้มงวดในเรื่องการใช้แรงงานต่างด้าวที่ลงทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ส่งผลให้การส่งมอบงานล่าช้าและกระทบต่อรายได้ ทำให้มีผลกระทบต่อผู้รับเหมารายย่อยทั่วไปที่ไม่ได้มีการเตรียมการหรือจัดการที่ดีพอ แต่โครงการได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างระดับแนวหน้าที่สามารถดูแลปัญหาดังกล่าวและสามารถจัดการให้คงราคาค่าก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญา (ประมาณ 2 - 3 ปี) ได้ เพื่อควบคุมต้นทุนและเวลาแล้วเสร็จของโครงการให้เป็นไปตามที่กำหนด นอกจากนี้โครงการยังปรับปรุงวิธีการก่อสร้างใช้อุปกรณ์เพิ่มเพื่อช่วยย่นระยะเวลา หรือใช้วัสดุก่อสร้างชนิดใหม่ที่ช่วยประหยัดเวลาและลดการใช้แรงงานหรือค่าก่อสร้างได้อีกด้วย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มีความเสี่ยงจากการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงานเช่นเดียวกับโครงการเชิงพาณิชยกรรม โดยได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารที่มีคุณลักษณะพิเศษ ที่สามารถดูแลปัญหาแรงงานและคงราคาค่าก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญา ตลอดจนควบคุมต้นทุนและเวลาส่งมอบอาคารได้ตามกำหนด

3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทมีพันธะสัญญาในเรื่องความยั่งยืนซึ่งธุรกิจหลักของบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยบริษัทได้จัดให้มีการรับรองอาคารสีเขียวสำหรับโครงการก่อสร้างตึกใหม่ทุกโครงการ

ด้านโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อปรับตัวให้เข้ากับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีการแข่งขันสูง บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องทำเลของโครงการ การพัฒนาฟังก์ชัน และสภาพแวดล้อมภายในโครงการให้เหนือกว่าคู่แข่งในราคาที่แข่งขันได้ โดยบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจ



ทำเลและบริเวณโดยรอบก่อนตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงทำการศึกษาสภาพตลาดและสร้างระบบจัดเก็บฐานข้อมูลลูกค้าอย่างเป็นระบบ เพื่อนำไปวิเคราะห์ในการเลือกสินค้าให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดนั้น ๆ อย่างต่อเนื่องและทำให้สามารถประมาณการยอดขายได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง

สำหรับโครงการเชิงพาณิชยกรรม สภาวะตลาดทั่วไปยังคงมีการแข่งขันสูง รวมถึงกำลังซื้อยังไม่เข้มแข็ง จึงต้องมีการหาข้อมูลในด้านการตลาด โดยบริษัทฯ ดำเนินการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจตลาดของคู่แข่งถึงแนวโน้มความต้องการด้านต่าง ๆ ของลูกค้า เช่น ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของลูกค้า การใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน เป็นต้น มาร่วมกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการออกแบบให้สอดคล้องตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าหรือนำเสนอประสบการณ์ที่เหนือกว่าความคาดหวังของลูกค้า ทำให้ลูกค้าเกิดความรู้สึกที่แตกต่างและพึงพอใจเพื่อให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่งในอุตสาหกรรม อีกทั้งยังมองหาช่องทางการสื่อสารกับลูกค้าผ่านอินเทอร์เน็ต และโซเชียลเน็ตเวิร์คต่าง ๆ หรือช่องทางการตลาดอื่น ๆ นอกจากนี้ฝ่ายจัดการยังต้องคอยติดตามความเปลี่ยนแปลงของตลาดที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อจะได้ตอบสนองต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ในปัจจุบันได้อย่างทันท่วงทีและด้วยความรวดเร็วที่เหนือกว่าคู่แข่ง

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคตที่ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้หรือกระทบความมั่นคงทางการเงินของบริษัทฯ ในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทฯ มีวิธีการบริหารความเสี่ยงนี้โดยเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งได้มีการเช่าไว้ก่อน (Pre-lease) จำกัดขนาดของเงินลงทุนในแต่ละโครงการมิให้มากจนอาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ได้ในกรณีที่โครงการไม่ได้รับผลสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาอาคารแต่ละประเภทให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการของตลาด และควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนในแต่ละจังหวัดไม่ให้เกิดการกระจุกตัวในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอีกด้วย

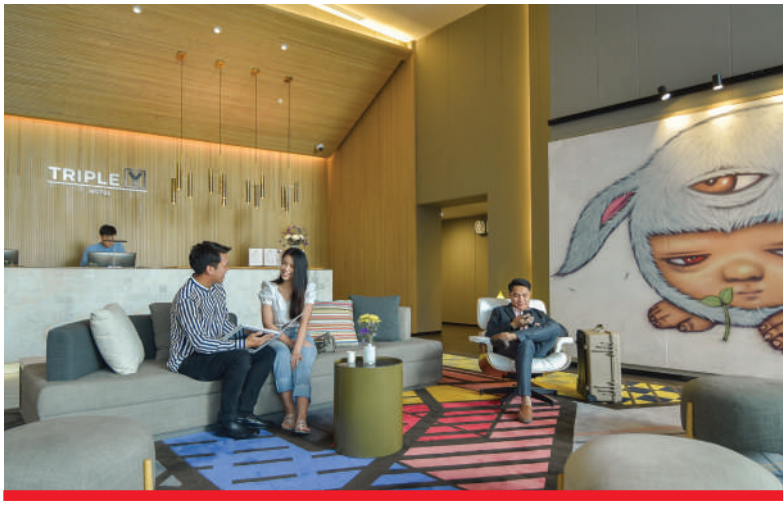
4. ความเสี่ยงในด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม ครอบคลุมเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ความยั่งยืนประกอบไปด้วย 3 มิติ คือ มิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม นอกจากปัจจัยความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจที่นำเสนอไปแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความเสี่ยงด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม ที่ครอบคลุมถึงเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งประกอบไปด้วยความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่

4.1 ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีและกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุม พร้อมกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่ชัดเจนและเคร่งครัดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมและได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption หรือ CAC) บริษัทฯ ได้จัดทำและสื่อสารจริยธรรมทางธุรกิจ (Business Code of Conduct) ให้กับผู้ขายสินค้าและบริการที่บริษัทฯ เลือกใช้ เพื่อเน้นย้ำถึงจุดยืนในเรื่องดังกล่าวของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

ด้านการป้องปรามและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริต บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตขึ้นได้ โดยให้ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ประเมินความเสี่ยงและสุ่มตรวจเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติงานมีความถูกต้อง โปร่งใส และป้องปรามการกระทำที่อาจเป็นการทุจริตได้ พร้อมทั้งมีช่องทางสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอแนะหรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (Whistleblowing) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ และจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์ตามกระบวนการที่เป็นระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน



4.2 ความเสี่ยงในการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Emerging Risk)

กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลไว้โดยละเอียด และมีผลบังคับใช้เต็มรูปแบบในวันที่ 1 มิถุนายน 2565 ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานในทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า หากมีการจัดเก็บข้อมูลภายใต้การรับผิดชอบของบริษัทฯ จำเป็นต้องขออนุญาตจัดเก็บกับพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า หรือเจ้าของข้อมูลส่วนตัวนั้น ๆ ทุกครั้ง สำหรับการดำเนินงานของบริษัทฯ นั้น ได้มีการเตรียมความพร้อม การฝึกอบรมพนักงาน และกำหนดนโยบายเพื่อรองรับการบังคับใช้กฎหมายฉบับดังกล่าวไว้แล้ว จึงมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ให้ความสำคัญและตระหนักถึงการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามกฎหมาย ย่อมไม่มีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งยังเป็นผลดีต่อบริษัทฯ ที่จะพัฒนานโยบาย กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการในการดำเนินธุรกิจให้รัดกุมและปลอดภัยมากยิ่งขึ้นต่อไป

4.3 ความเสี่ยงจากสถานการณ์โรค COVID-19 (Emerging Risk)

ตั้งแต่ปลายปี 2563 ได้เริ่มมีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก ทั้งจากลูกค้าที่เกิดความกังวลไม่มั่นใจในการมาเยี่ยมชมโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนา และจากลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าน้อยลง ทำให้ยอดขายสินค้าและบริการของร้านค้าที่เป็นของผู้เช่าทยอยลดลงจนร้านค้าไม่สามารถบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้ ตลอดจนที่บริษัทฯ ต้องปิดศูนย์การค้าตามมาตรการล็อกดาวน์ของภาครัฐ และให้ความร่วมมือในการให้พนักงานบริษัทฯ ทำงานที่บ้าน (Work-From-Home) รวมถึงมาตรการสั่งปิดแคมป์ที่พักของคนงานก่อสร้าง ซึ่งส่งผลให้การส่งมอบงานโครงการล่าช้าจนกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ และภายหลังที่มีการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์แล้ว การฟื้นตัวของจำนวนลูกค้าและกำลังซื้อก็เป็นไปอย่างช้า ๆ ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทฯ วางไว้

บริษัทฯ ได้ทำงานอย่างหนักในการติดตามและประเมินสถานการณ์เพื่อรับมือกับวิกฤตการณ์ที่เกิดขึ้น วางมาตรการป้องกันความเสียหายล่วงหน้าและบรรเทาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม ซึ่งรวมถึงลูกค้า ร้านค้า พันธมิตร ชุมชนสังคม และพนักงานของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยด้านสุขอนามัยและความอยู่รอดในภาวะวิกฤตของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ได้จัดประชุมเฉพาะกิจตั้งแต่ก่อนการระบาดใหญ่ของโรค COVID-19 ครอบคลุมถึงการจัดการวิกฤตในด้านต่าง ๆ ทั้งด้านการติดตามและประเมินสถานการณ์ การศึกษาออกแบบมาตรการด้านความปลอดภัยและการนำไปปฏิบัติใช้ในทุกช่วงของการระบาด การให้ความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบแก่ผู้เช่า ชุมชนสังคม และพนักงานของบริษัทฯ เช่น การอนุญาตให้ใช้พื้นที่ของอาคารสามย่านมิตรทาวน์เป็นจุดบริการฉีดวัคซีนโควิดนอกโรงพยาบาล การปรับพื้นที่โรงงานให้เช่าที่ว่างอยู่ให้เป็นศูนย์พักคอย รองรับผู้ป่วย COVID-19 กลุ่มสีเขียว 2 แห่ง ในพื้นที่อุตสาหกรรม จังหวัดระยอง และจังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ยังได้ปรับพื้นที่โรงงานให้เช่าที่ว่างอยู่เพื่อจัดตั้งเป็นโรงพยาบาลสนาม รองรับผู้ป่วยในพื้นที่อุตสาหกรรม จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมทั้งทบทวนและปรับปรุงแผน Crisis Management ตามวิกฤตการณ์ต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี ได้มีการประกาศให้โรคโควิดเป็นโรคเฝ้าระวังที่ไม่อันตรายนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ทั้งนี้เป็นเพราะความรุนแรงของโรคโควิดในประเทศไทยได้ทยอยลดลงอย่างต่อเนื่อง สังเกตได้จากอัตราการเสียชีวิตของผู้ป่วยที่ลดลง ทำให้รัฐบาลตัดสินใจปรับลดมาตรการควบคุมโรคโควิดเพื่อกระตุ้นให้เศรษฐกิจในประเทศฟื้นตัวอีกครั้งหนึ่ง

4.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change Risk)

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม เช่น แผ่นดินไหว พายุฝน น้ำท่วม น้ำแล้ง ฝุ่นควัน และฝุ่น PM2.5 เป็นต้น ซึ่งล้วนส่งผลต่อการบริหารทรัพยากรในการดำเนินธุรกิจและอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และกระทบต่อการให้บริการลูกค้า

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกองค์กรที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในระดับสากลมาช่วยให้ความรู้และวางแผนในการประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ แผนการปรับตัว และบรรเทาผลกระทบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำแผนงานด้านความยั่งยืนเพิ่มเติมเพื่อรวมแนวทางปฏิบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมตลอดทั้งห่วงโซ่คุณค่า ตั้งแต่ขั้นตอนการลงทุนไปจนถึงการออกแบบ การพัฒนา และการดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอน การประหยัดพลังงาน และโซลูชั่นที่เป็นนวัตกรรมใหม่ บริษัทฯ จะปรับปรุงกระบวนการและแนวปฏิบัติทางธุรกิจต่อไป โดยบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะ “สร้างประสบการณ์เสริมแรงบันดาลใจ พัฒนาให้อยู่ คู่กับคุณ” ให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ

4.5 ความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ (Cybersecurity Risk)

สถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ได้ทำให้องค์กรต่าง ๆ นำเทคโนโลยีที่สนับสนุนการทำงานแบบ Remote เข้ามาใช้ในองค์กรเพื่อสนับสนุนการทำงานได้จากทุกที่ Work From Anywhere จึงเป็นช่องทางที่อาจจะทำให้เกิดการโจมตีทางไซเบอร์ขึ้น รวมถึงการนำเทคโนโลยีระบบอัตโนมัติ (Automation) ต่าง ๆ ตลอดจนเทคโนโลยีดิจิทัลอื่น ๆ ที่เข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานขององค์กร การที่บริษัทฯ พึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้นทำให้บริษัทฯ อาจมีช่องโหว่ให้โจมตีมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องหรือกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ หากจัดการเหตุอย่างไม่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้แนวโน้มการโจมตีทางไซเบอร์ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะเพื่อการเรียกค่าไถ่ (Ransomware) ประกอบกับที่กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลมีผลบังคับใช้เต็มรูปแบบในวันที่ 1 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านมา อาจเป็นเหตุให้เกิดแรงจูงใจในการโจมตีทางไซเบอร์เพิ่มขึ้นด้วย

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) ที่ครอบคลุมในเรื่องการเก็บรักษาข้อมูล การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล รวมทั้งความปลอดภัยทางไซเบอร์ นอกจากนั้นยังมีระบบ Firewall และ VPN เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและลดความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ และการจัดทำระบบ Disaster Recovery Plan (DRP) เพื่อทำให้ระบบกลับมาใช้งานได้ตามปกติภายในระยะเวลาอันสั้นโดยการ Recovery จากข้อมูลที่มีอยู่ ซึ่งสำรองไว้ตามแผนการสำรองข้อมูลของบริษัทฯ เพื่อป้องกันธุรกิจหยุดชะงัก มีแผนฝึกซ้อมการสำรองข้อมูล (Backup) และกู้คืนข้อมูล (Recovery) ตามความเหมาะสม อีกทั้งยังส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับชั้น มีความตระหนักรู้ถึงภัยคุกคามทางไซเบอร์ และกระบวนการที่จะทำให้เกิดข้อมูลรั่วไหล ด้วยการจัดฝึกอบรมแบบ e-learning เพื่ออำนวยความสะดวกให้พนักงานทุกคนสามารถเข้าฝึกอบรมได้อย่างทั่วถึง

5. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

จากการที่บริษัทฯ มีการออกตราสารทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ นั้น ผู้ถือหลักทรัพย์อาจได้รับความเสี่ยง ดังนี้

5.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

เป็นความเสี่ยงที่บริษัทผู้ออกตราสารทางการเงินอาจไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้น หากผู้ออกตราสารทางการเงินประกาศล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งตราสารทางการเงินที่เสนอขายนั้นไม่ได้รับการคุ้มครองจากสถาบันคุ้มครองเงินฝาก โดยผู้ถือตราสารทางการเงินจะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่น อย่างไรก็ตาม ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกตราสารหนี้นั้น ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความเสี่ยงประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ นอกจากนี้ ผู้ถือหลักทรัพย์ควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ออกตราสารทางการเงิน และควรติดตามข้อมูลข่าวสารรวมถึงการเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. หรือสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ด้วยการคงอันดับเครดิตองค์กรที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

5.2 ความเสี่ยงด้านราคา

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งหลักทรัพย์อาจขายได้มากกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา ทำให้ผู้ถือหลักทรัพย์ไม่ได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทนหรือได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทนในอัตราที่ต่ำกว่า

5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งผู้ถือหลักทรัพย์สามารถขายต่อให้แก่ผู้สนใจรายอื่นในตลาดรองได้ โดยมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหลักทรัพย์อาจไม่สามารถขายหลักทรัพย์ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ "บริษัทฯ" ดำเนินธุรกิจตามกรอบการบริหารจัดการด้านความยั่งยืน ด้วยความมุ่งมั่นในการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มตลอดห่วงโซ่คุณค่าขององค์กร บริษัทฯ จึงยึดมั่นในการปฏิบัติภายใต้หลักธรรมาภิบาลและจริยธรรมที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึงการกำหนดโครงสร้างบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง การแต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ตลอดจนกำหนดนโยบายเพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วิสัยทัศน์ และกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนขององค์กร โดยให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

1. กลยุทธ์และเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ พิจารณาความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงวิเคราะห์บริบทจากภายนอก ซึ่งประกอบไปด้วย แนวโน้มทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงของภาคอุตสาหกรรม ความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภค การเปลี่ยนแปลงด้านสภาพภูมิอากาศ การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรม ทั้งโอกาสและความท้าทาย ครอบคลุมทุกมิติที่สำคัญตลอดห่วงโซ่คุณค่าเพื่อความยั่งยืนขององค์กร โดยสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของโลกแห่งสหประชาชาติ หรือ United Nations Sustainable Development Goals: SDGs กลายเป็นแนวทางในการกำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนขององค์กรทั้ง 3 มิติ ได้แก่ การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง (Acting Progressively) การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ (Consuming Responsibly) และการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Focusing on People) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายด้านความยั่งยืนเป็นตัวชี้วัดขององค์กร เพื่อให้พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกกลุ่มมีส่วนรับผิดชอบและผลักดันให้องค์กรบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ร่วมกัน พร้อมทั้งกำหนดแนวทางติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลยุทธ์ความยั่งยืนของบริษัทฯ

สร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง
(Acting Progressively)

ใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ
(Consuming Responsibly)

การเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
(Focusing on People)

กรอบการดำเนินงาน

- นวัตกรรม (Innovation)
- ความยืดหยุ่นและการปรับตัวทางธุรกิจ (Resilient Properties)
- การบริหารจัดการความเสี่ยง (Risk-based Management)
- การลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบ (Responsible Investment)
- ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน (Materials & Supply Chain)
- ความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity)
- พลังงานและคาร์บอน (Energy & Carbon)
- ของเสีย (Waste)
- ทรัพยากรน้ำ (Water)
- ชุมชนสัมพันธ์ (Community Connectedness)
- สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Health & Well-being)
- ความหลากหลายและการอยู่ร่วมกัน (Diversity & Inclusion)
- ทักษะและความเป็นผู้นำ (Skills & Leadership)

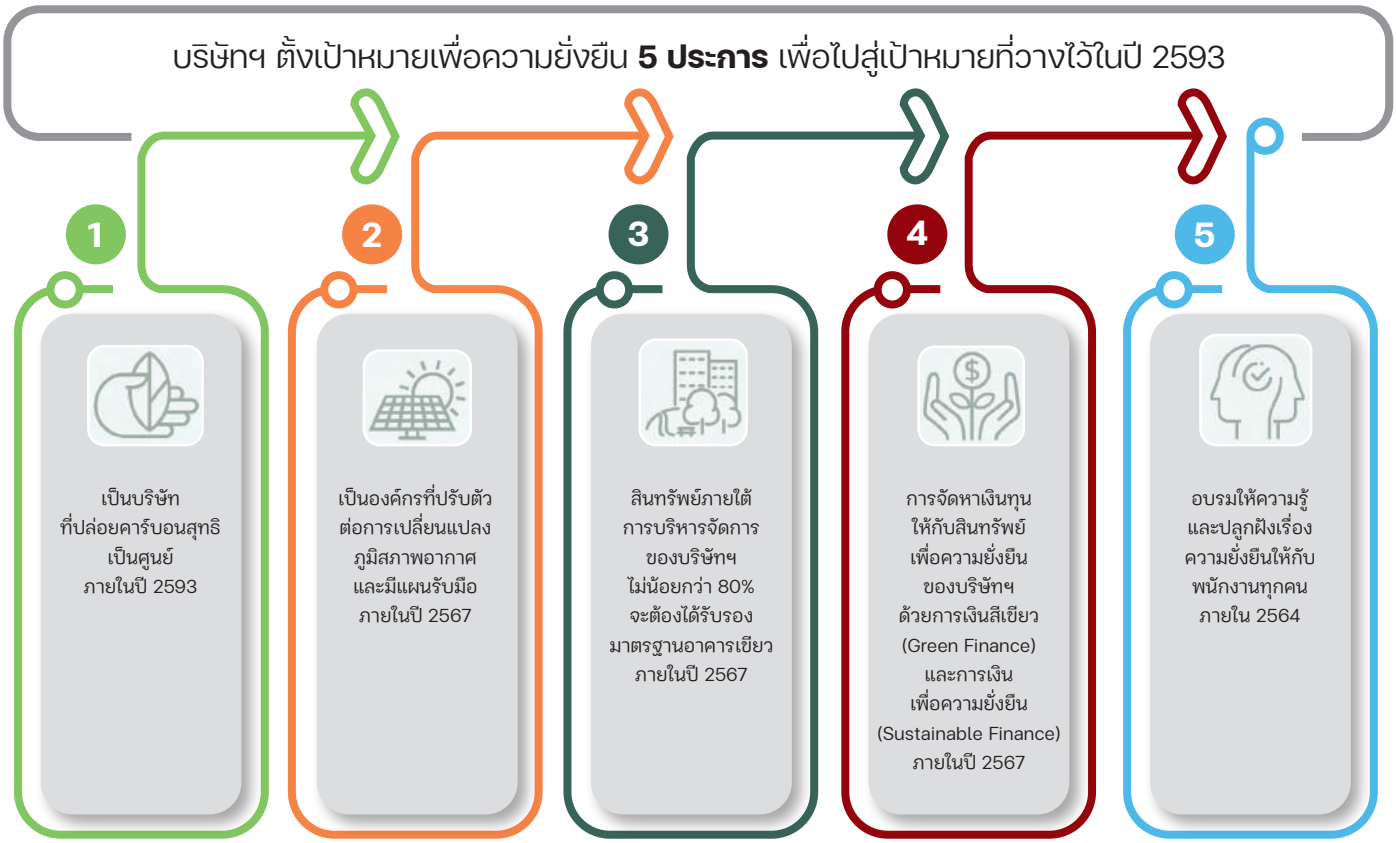
สนับสนุนต่อเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของโลก (SDGs)







ตั้งแต่ปี 2563 บริษัทฯ กำหนดแผนการดำเนินงานเพื่อเดินหน้าและมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ ภายในปี 2593 ซึ่งสอดคล้องตามเป้าหมายความยั่งยืนของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้



นอกจากนี้ บริษัทฯ ทำการประเมินประเด็นความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งพิจารณาถึงความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นประจำทุกปี โดยผลการประเมินในปี 2565 ระบุ 12 ประเด็นซึ่งครอบคลุมด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยแนวทางการบริหารจัดการ และผลการดำเนินงานตามประเด็นดังกล่าวในช่วงระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565 ตามมาตรฐาน GRI Sustainability Reporting Standards (GRI Standards) 2021 ซึ่งสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2565

2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ



1. การบริหารปัจจัยการผลิต

- การเข้าซื้อกิจการและการพัฒนาธุรกิจ
- การศึกษาความต้องการในพื้นที่สำหรับการพัฒนาธุรกิจและความต้องการของลูกค้า
- การสรรหาที่ดินโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- การจัดซื้อจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



2. การปฏิบัติการ

- การออกแบบโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า
- การพัฒนาโครงการและสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อลูกค้าและชุมชน
- การจัดการสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้าง



3. การกระจายสินค้าและบริการ

- กระบวนการการส่งมอบพื้นที่ บ้าน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และบริการที่มีคุณภาพ
- การขายหรือการให้เช่า และการทำธุรกรรม



4. การตลาดและการขาย

- การกำหนดราคาอย่างเหมาะสม
- การสื่อสารและให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างครบถ้วน



5. การบริการหลังการขาย

- การบริหารทรัพย์สินและการจัดการสินทรัพย์
- การบริการหลังการขาย เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ การรับประกันและการแจ้งซ่อม
- การบริหารโครงการ/นิติบุคคลประจำโครงการ
- บริการอื่น ๆ ได้แก่ การดัดแปลงงานอาคาร โรงงานและคลังสินค้า การจัดหาสาธารณูปโภค การขออนุญาตหน่วยงานราชการและธุรกิจการลงทุน และการบริหารอสังหาริมทรัพย์



กิจกรรมสนับสนุน

- โครงสร้างพื้นฐานขององค์กร ประกอบด้วย การกำกับดูแลกิจการ บัญชีและการเงิน และการบริหารจัดการความเสี่ยง
- การจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส เสมอภาค และเป็นธรรม
- การบริหารทรัพยากรบุคคล ที่เน้นการพัฒนาทรัพยากรบุคคลและเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร
- การบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน
- การพัฒนาดิจิทัลและเทคโนโลยีเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย

2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินการตามขั้นตอนการวิเคราะห์และจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในองค์กร และภายนอกองค์กร ตลอดห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ ตามแนวทางของ GRI Standards 2021 บริษัทฯ สามารถระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด 9 กลุ่ม และดำเนินการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสม่ำเสมอผ่านช่องทางต่าง ๆ เพื่อประเมินประเด็นความยั่งยืนที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่ละกลุ่มให้ความสนใจและความคาดหวัง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถหาแนวทางตอบสนองต่อความคาดหวังดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

พนักงาน

พนักงานคือกำลังสำคัญขององค์กร ดังนั้น บริษัทฯ จึงปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม และให้ความสำคัญกับการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพ สนับสนุนความก้าวหน้าและความมั่นคงในการทำงาน และความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงานตลอดมา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังทำการประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรประจำปี เพื่อนำผลที่ได้มาปรับปรุงและตอบสนองต่อความต้องการของพนักงานอย่างต่อเนื่อง

นักลงทุนและผู้ถือหุ้น

ประเด็นที่นักลงทุนและผู้ถือหุ้นให้ความสนใจประกอบด้วย การดำเนินงานและการเติบโตของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง การพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยี การพัฒนาธุรกิจใหม่ และการบริหารจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ จึงปฏิบัติต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมและโปร่งใสตามสิทธิที่สอดคล้องตามกฎหมายกำหนด รวมถึงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมประจำปีเพื่อรับทราบเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ การให้สิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

ลูกค้าและผู้เช่า

บริษัทฯ มุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าและผู้เช่า ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยผลักดันให้ธุรกิจเติบโตและประสบความสำเร็จได้ตลอดมา โดยบริษัทฯ จัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างความสัมพันธ์ ประเมินความพึงพอใจของลูกค้าและผู้เช่า ตลอดจนให้บริการอย่างครบวงจรโดยเน้นที่คุณภาพของผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการให้บริการหลังการขาย รวมทั้งการให้ข้อมูลผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ

พันธมิตรทางธุรกิจ

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพันธมิตรทางธุรกิจอย่างซื่อสัตย์ เป็นธรรม และโปร่งใส โดยมุ่งเน้นในการร่วมมือพัฒนาธุรกิจเพื่อสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจและเติบโตไปด้วยกัน ผ่านการบริหารจัดการความเสี่ยงและการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งประยุกต์ใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัย

คู่ค้าและผู้รับเหมา

คู่ค้าและผู้รับเหมาเป็นกลุ่มสำคัญที่มีส่วนสร้างการเติบโตของธุรกิจ รวมถึงสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับลูกค้าและนักลงทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าและผู้รับเหมาอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนปฏิบัติต่อคู่ค้าและผู้รับเหมาอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ โดยบริษัทฯ มีนโยบายการบริหารห่วงโซ่อุปทาน และจรรยาบรรณทางธุรกิจสำหรับคู่ค้า เพื่อเป็นกรอบสำหรับคู่ค้าในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นไปตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร

ภาครัฐ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญสูงสุดต่อการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างโปร่งใสภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงให้การสนับสนุนและมีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่จัดทำโดยหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ

เจ้าหนี้และสถาบันการเงิน

บริษัทฯ สร้างความเชื่อมั่นโดยเน้นความสุจริตและปฏิบัติตามเงื่อนไขของการกู้เงินและหุ้นกู้ รวมทั้งมีกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงและความต่อเนื่องทางธุรกิจที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีการประชุมนักวิเคราะห์ การประชุมร่วมกับเจ้าหนี้ และจัดให้มีช่องทางการสื่อสารอื่น ๆ เพื่อสื่อสารข้อมูลที่เป็นประโยชน์และเป็นจริงต่อเจ้าหนี้

สังคมและชุมชน

บริษัทฯ คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม รวมถึงการได้รับความไว้วางใจจากชุมชนรอบข้างพื้นที่การดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดกิจกรรมต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องเพื่อส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของชุมชนและสังคม พร้อมกับการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกัน

เจ้าของที่และนายหน้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเจ้าของที่ดินและนายหน้า เนื่องจากเป็นผู้ส่งมอบวัตถุดิบต้นน้ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าของที่ดินและนายหน้าอย่างต่อเนื่องทุกปี รวมถึงมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างโปร่งใส เข้าถึงได้ง่าย ไม่กีดกัน และกดราคา ให้ต่ำกว่าท้องตลาด เพื่อให้การแข่งขันเป็นไปอย่างยุติธรรม

3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม พลังงาน สังคม และความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานด้านการดูแลรักษาและปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ (1) การจัดการทรัพยากรธรรมชาติ และการจัดการของเสีย (2) การจัดการพลังงาน สภาพแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศ (3) ความหลากหลายทางชีวภาพ (4) การดูแลและพัฒนาสังคม พร้อมทั้งให้บริษัทฯ บริษัทในกลุ่ม และทุกหน่วยงานภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ยึดถือเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมที่ https://www.fraserspropertyco.th/storage/download/sustain/guideline/fpt-environmental-energy-social-and-biodiversity-management-policy-th.pdf

3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

การจัดการพลังงานและก๊าซเรือนกระจก

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาและขับเคลื่อนธุรกิจด้วยแนวทางที่ยั่งยืนโดยตระหนักว่ากิจกรรมการดำเนินธุรกิจนั้นอาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ บริษัทฯ จึงเร่งผลักดันกลยุทธ์ด้านการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศให้ออกมาอย่างเป็นรูปธรรมมากที่สุด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดแผนงานลดการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างชัดเจน และในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการนำกรอบแนวทางของการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures: TCFD) มาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการ ตั้งแต่การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การกำกับดูแล การกำหนดเป้าหมายและแนวทางการบริหารจัดการผลกระทบ พร้อมทั้งการติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อพร้อมเดินหน้าสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2593

บริษัทฯ ยกระดับขีดความสามารถขององค์กรในการบริหารการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยนับตั้งแต่ปี 2564 บริษัทฯได้ตั้งเป้าหมาย ผลักดันการพัฒนาอาคารใหม่ทั้งหมดให้เป็นอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมสภาวะการเป็นอยู่ที่ดีของผู้เช่ารวมถึงชุมชน ทั้งนี้ในปี 2565 มีอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED ซึ่งเป็นมาตรฐานอาคารเขียวโดย United States Green Building Council (USGBC) จากการมีระบบการบริหารจัดการพลังงาน ทรัพยากร และการกำจัดของเสียภายในอาคารอย่างมีประสิทธิภาพอย่างเป็นทางการ ทั้งสิ้น 2 โครงการ



Frasers Property Industrial Khonkean W1
ได้รับการรับรอง LEED Certified®
02 กุมภาพันธ์ 2565



Frasers Property Industrial Bangplee 2 W9
ได้รับการรับรอง LEED Silver®
02 กุมภาพันธ์ 2565

เกณฑ์การพิจารณามาตรฐาน LEED

การใช้ประโยชน์จากที่ตั้งอย่างยั่งยืน	ประสิทธิภาพการใช้น้ำ	พลังงานและบรรยากาศ	วัสดุและทรัพยากร
คุณภาพสภาพแวดล้อมภายในอาคาร	นวัตกรรมในการออกแบบ	ลำดับความสำคัญของท้องถิ่น	

อีกทั้ง โครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และโครงการสามย่าน มิตรทาวน์ เป็นอีก 2 โครงการล่าสุดของบริษัทฯ ที่ได้รับรางวัล MEA Energy Awards 2021 ซึ่งเป็นบทพิสูจน์ความสำเร็จด้านการพัฒนาและบริหารอาคารสำนักงานตามมาตรฐานสากล ควบคู่ไปกับแนวคิดมุ่งสร้างคุณภาพสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนผ่านการอนุรักษ์พลังงาน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่า บริษัทฯ จึงเดินหน้าเปลี่ยนหลอดไฟ LED ภายในโรงงานและคลังสินค้าอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2564 ให้แก่ลูกค้าที่แสดงความสนใจในโครงการประหยัดพลังงาน ซึ่งจากผลการดำเนินโครงการในปีที่ผ่านมานั้น พบว่าลูกค้าให้การตอบรับเป็นอย่างดี เนื่องจากหลอดไฟชนิดใหม่มีอายุการใช้งานยาวนานทำให้ช่วยลดปริมาณขยะอิเล็กทรอนิกส์ในระยะยาว ทั้งยังใช้พลังงานไฟฟ้าลดลง และปล่อยความร้อนจากการทำงานของหลอดไฟในระดับต่ำ จึงสามารถช่วยลดค่าไฟได้สูงถึง 40% โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะดำเนินโครงการให้แล้วเสร็จในระยะเวลา 3 ปี ซึ่งจะช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่บรรยากาศกว่า 2.6 เท่า หรือคิดเป็นการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าปริมาณ 34 ล้านกิโลกรัม ซึ่งเทียบเท่าการปลูกต้นไม้มากกว่า 200,000 ต้นต่อปี



การจัดการของเสีย

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการบริหารจัดการของเสีย ทั้งที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไปจนถึงกลุ่มลูกค้า โดยได้มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการของเสียตลอดห่วงโซ่อุปทานอย่างต่อเนื่อง ผ่านการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า และมุ่งการกำจัดของเสียอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อลดผลกระทบจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการฝังกลบ ตลอดจนให้ความรู้และปรับเปลี่ยนพฤติกรรมภายใต้ยุทธศาสตร์ขับเคลื่อน 3Rs ได้แก่ การลดปริมาณของเสีย (Reduce) การนำของเสียกลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) และการนำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) โดยบริษัทฯ เดินหน้าโครงการคัดแยกขยะที่อาคารสำนักงานต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2562 ซึ่งสามารถคัดแยกขยะรีไซเคิลจากผู้เช่าและผู้ที่มาใช้บริการได้ประมาณ 300 กิโลกรัมต่อเดือน หรือคิดเป็นอัตรา 20% ของขยะทั้งหมด นอกจากนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ยังคงมุ่งสร้างความตระหนักรู้และรณรงค์ให้พนักงานเห็นถึงความสำคัญของการจัดการของเสียอย่างมีประสิทธิภาพ โดยจัดการอบรมผ่าน ESG Academy และดำเนินโครงการคัดแยกขยะที่อาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ อีกทั้ง ยังนำเทคโนโลยีระบบ B2P มาใช้สำหรับการจัดซื้อจนถึงการจ่ายเงินให้คู่ค้า (Procure-to-pay) เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเรียกดูเอกสารทางบัญชีและการเงินได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพขึ้น ส่งผลให้กระดาษในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างน้อยลงเป็นอย่างมาก





อีกหนึ่งโครงการด้านการบริหารจัดการของเสียของบริษัทฯ คือ ศูนย์อินทรีย์ชีวภาพ ซึ่งเป็นโครงการที่นำเศษหญ้าประมาณปีละ 10,000 กิโลกรัม ที่ได้จากการตัดตกแต่งภูมิทัศน์บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของพื้นที่ให้เช่าอุตสาหกรรมไปเป็นอาหารของโค-กระบือที่เรือนโรงโค-กระบือประทาน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และยังต่อยอดนำไปเป็นวัตถุดิบในการทำปุ๋ยอินทรีย์ชีวภาพเพื่อใช้ดูแลพื้นที่สีเขียวของพื้นที่โครงการซึ่งสามารถลดค่าใช้จ่ายในการกำจัด และทดแทนการใช้ปุ๋ยเคมีได้

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อมสามารถอ่านได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2565

4. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ มีอุดมการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาล ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน และนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อกำกับดูแลให้การปฏิบัติงานของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ปลอดจากการละเมิดสิทธิมนุษยชน และสอดคล้องตามกฎหมายและมาตรฐานสากลที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายสิทธิมนุษยชนที่ https://www.fraserspropertyco.th/storage/download/sustain/guideline/fpt-human-rights-policy-th.pdf

และนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ https://www.fraserspropertyco.th/storage/download/sustain/guideline/20220105-fpt-the-safety-occupational-health-and-working-environment-policy-th.pdf

4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

การดูแลและรับผิดชอบต่อพนักงาน ชุมชน และลูกค้าถือเป็นองค์ประกอบหลักของกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนขององค์กรภายใต้มิติ “การเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Focusing on People)” บริษัทฯ จึงมีความมุ่งมั่นด้านความรับผิดต่อสังคม ผ่านการดำเนินโครงการต่าง ๆ รวมถึงการกำหนดตัวชี้วัดและการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน

การพัฒนาทรัพยากรบุคคล





บริษัทฯ เชื่อว่าพนักงานคือสินทรัพย์ที่สำคัญ และเป็นกำลังหลักในการผลักดันการดำเนินงานให้สำเร็จตามวิสัยทัศน์ที่ตั้งไว้ บริษัทฯ จึงมุ่งดูแลพนักงาน ส่งเสริมโอกาสการเติบโตที่เท่าเทียม การเคารพสิทธิมนุษยชน รวมถึงการพัฒนาขีดความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องผ่านแผนการฝึกอบรมประจำปี ซึ่งครอบคลุมทั้งโปรแกรมพัฒนาสมรรถนะหลัก (Core Competency) โปรแกรมพัฒนาสมรรถนะด้านการเป็นผู้นำ (Leadership Competency) การอบรมหลักสูตรตามสายงาน (Functional Competency) โปรแกรมพัฒนาทักษะในการปฏิบัติงาน (Basic Skills) และโปรแกรมพัฒนาทักษะเสริม (Supplementary Skills) โดยในปี 2565 บริษัทฯ จัดอบรมทักษะและความเป็นผู้นำสำหรับพนักงานแต่ละระดับจากทุกสายงานเพื่อสร้าง “ประสบการณ์การเรียนรู้ร่วมกัน” ภายใต้แนวคิดของการ “Reconnect” สานสัมพันธ์ “Rethink” ทบทวน ระดมความคิด “Restart” ต่อยอดนโยบาย พร้อมทั้งรับฟังผลการดำเนินงานที่ผ่านมาและทิศทางการเติบโตของแต่ละกลุ่มธุรกิจ นำไปสู่การพัฒนาต่อให้เกิดเป็นรูปธรรม





นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสื่อสารและมีส่วนร่วมกับพนักงาน โดยสำรวจระดับความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรเป็นประจำทุกปี ซึ่งในปี 2565 ผลการสำรวจเผยระดับความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร 73% ซึ่งสูงกว่าผลปี 2564 ที่ 62% ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำผลการสำรวจดังกล่าวไปทบทวนและวิเคราะห์เพื่อพัฒนาปรับปรุงการดำเนินการให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

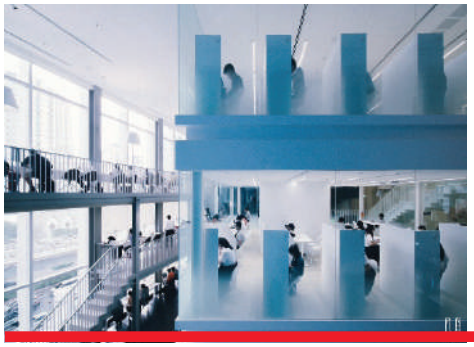
การพัฒนาสังคม

การได้รับความไว้วางใจจากสังคมและชุมชน เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่ช่วยส่งเสริมความสำเร็จทางธุรกิจ บริษัทฯ จึงมุ่งพัฒนาสังคมโดยส่งเสริมการมีส่วนร่วมและจัดให้มีการสื่อสารอย่างสม่ำเสมอ ผ่านการจัดกิจกรรมและโครงการต่าง ๆ เพื่อให้เกิดการพัฒนาสังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ยังคงดำเนินโครงการบริจาคโลหิตอย่างต่อเนื่องทุกไตรมาสเป็นปีที่ 3 โดยมอบพื้นที่ในอาคารสามย่านมิตรทาวน์ให้เป็นศูนย์บริจาคโลหิตให้แก่สภากาชาดไทยในการจัดกิจกรรมบริจาคโลหิต ซึ่งจากการจัดกิจกรรมดังกล่าวในปี 2565 มีผู้เข้าร่วมกิจกรรมทั้งหมด 3,254 คน แบ่งเป็นพนักงาน 852 คน และได้รับบริจาคโลหิตมากถึง 1,464,300 ซีซี



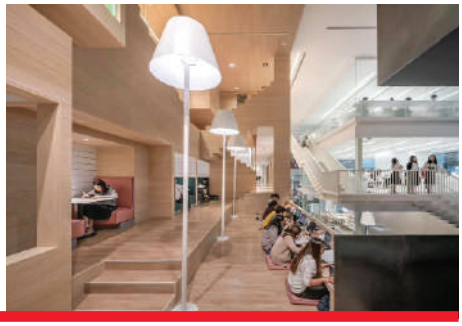


นอกจากนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมการศึกษา ซึ่งถือเป็นรากฐานที่สำคัญของการพัฒนาประเทศ โดยได้มอบพื้นที่การเรียนรู้ภายใต้ชื่อ “สามย่าน โค-ออป” ขนาดมากกว่า 1,500 ตารางเมตร บริเวณชั้น 2 ของศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง แก่บุคคลทั่วไปเข้าใช้โดยไม่เก็บค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด โดยนับตั้งแต่การเปิดให้บริการในปี 2562 สามย่าน โค-ออป ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากผู้ใช้บริการ









นับเป็นนวัตกรรมทางสังคมที่เพิ่มคุณค่าให้กับการพัฒนาคุณภาพชีวิตสำหรับคนทุกเพศทุกวัย ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนทางสังคมจากการลงทุน (SROI) ของโครงการนี้ได้มากถึง 3.5 เท่า

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม สามารถอ่านได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2565

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอรายงานผลการดำเนินงาน สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ผลการดำเนินงาน

รายได้และต้นทุนของกลุ่มบริษัท สามารถพิจารณาตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2565		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบธุรกิจ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	11,420.4	69.9%	11,426.7	72.7%	-6.3	-0.1%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,391.9	14.6%	2,191.9	13.9%	200.0	9.1%
- *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม*	1,823.5	11.2%	1,636.0	10.4%	187.5	11.5%
- *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม*	568.5	3.5%	556.0	3.5%	12.5	2.2%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	329.2	2.0%	162.6	1.0%	166.5	102.4%
รายได้ค่าบริหารจัดการ	711.7	4.4%	716.4	4.6%	-4.6	-0.6%
รายได้จากการประกอบธุรกิจรวม	**14,853.3**	**90.9%**	**14,497.6**	**92.2%**	**355.6**	**2.5%**
รายได้อื่น ๆ						
รายได้จากการลงทุน	60.1	0.4%	74.1	0.5%	-14.0	-18.9%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	869.1	5.3%	860.6	5.5%	8.6	1.0%
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	381.1	2.3%	-	-	381.1	N/A
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	20.3	0.1%	-	-100.0%
อื่น ๆ	183.1	1.1%	268.4	1.7%	-85.3	-31.8%
รายได้รวม	**16,346.6**	**100.0%**	**15,721.0**	**100.0%**	**625.6**	**4.0%**
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,749.8	47.4%	8,590.0	54.6%	-840.2	-9.8%
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	943.4	5.8%	864.8	5.5%	78.6	9.1%
- *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม*	689.6	4.2%	587.1	3.7%	102.5	17.5%
- *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม*	256.5	1.6%	277.7	1.8%	-21.2	-7.6%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	264.0	1.6%	252.5	1.6%	11.5	4.5%
ต้นทุนค่าการจัดการ	402.0	2.5%	385.8	2.5%	16.1	4.2%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	**9,359.1**	**57.3%**	**10,093.1**	**64.2%**	**-734.0**	**-7.3%**
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น[1]	**6,987.5**	**42.7%**	**5,627.9**	**35.8%**	**1,359.6**	**24.2%**

[1] คำนวณมาจากรายได้รวมหักด้วยต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

1.1 รายได้และต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้รวม จำนวน 16,346.6 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 หรือเพิ่มขึ้น 625.6 ล้านบาท จากจำนวน 15,721.0 ล้านบาทในปี 2564 โดยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจ จำนวน 14,853.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 หรือ 355.6 ล้านบาท จากจำนวน 14,497.6 ล้านบาทในปี 2564 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1.1.1 การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮมโดยในปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย 11,420.4 ล้านบาท ปรับลงเล็กน้อยที่ 6.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.1 จาก 11,426.7 ล้านบาทในปี 2564 จากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังอยู่ในช่วงฟื้นตัว แม้ว่าจะได้รับผลกระทบการระบาดของโควิด-19 โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสแรก อย่างไรก็ดี ด้วยการปรับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการขยายกลุ่มเป้าหมายตลาดกลางถึงบนที่มีกำลังซื้อสูง โดยการเพิ่มสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยวในทำเลศักยภาพพร้อมนวัตกรรมที่ทันสมัยและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลในปีนี้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 24.8 ในปีที่แล้ว เป็นร้อยละ 32.1 ในปีนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนารูปแบบบ้านที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกเซกเมนต์ ด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญในตลาดทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ภายใต้กลุ่มเฟรเซอร์ส โฮม ที่แข็งแกร่ง รวมถึงโครงการบ้านต่างจังหวัดเพื่อกระจายความเสี่ยงรายได้และสร้างเสถียรภาพในอนาคต โดยในปี 2565 มีโครงการเปิดใหม่ทั้งสิ้นจำนวน 18 โครงการ ส่งผลให้มีโครงการดำเนินการอยู่จำนวนรวม 75 โครงการ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ในทำเลคุณภาพและรุกช่องทางขายผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ โดยในส่วนการดำเนินงานก่อสร้าง มีมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าและชุมชนรอบด้าน เพื่อวางแผนรับมือได้อย่างเหมาะสมโดยบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนการประกอบธุรกิจเท่ากับ 7,749.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.8 หรือลดลง 840.2 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า

1.1.2 การให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 1,823.5 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 187.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.5 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นจากการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”) และบริษัท PT Surya Internusa Timur (“SIT”) เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งส่งผลให้ 2 บริษัทที่กล่าวมาข้างต้นมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และมีการรับรู้รายได้ในงบกำไรขาดทุนในตั้งแต่เดือนมิถุนายนปี 2565 นอกจากนี้การขยายตัวอย่างมากของกลุ่มลูกค้าโลจิสติกส์ในปีที่ผ่านมาจากการเติบโตของกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซและกลุ่มธุรกิจที่ประสบปัญหาการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์เพื่อการส่งออกส่งผลให้มีความต้องการพื้นที่ในการจัดเก็บสินค้าเพิ่มขึ้น รวมถึงแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน ส่งผลให้ความต้องการโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ทั้งในและต่างประเทศยังคงอยู่ในระดับดี โดยในปีนี้มีอัตราการเช่ารวมสูงถึงร้อยละ 84 อย่างไรก็ตาม ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) รวมมูลค่า 1,715.1 ล้านบาท บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 689.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 หรือ 102.5 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 62.2 ลดลงจากร้อยละ 64.1 ในปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากภาษีที่ดินที่กลับมาจัดเก็บในอัตราปกติ

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม จำนวน 568.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 หรือ 12.5 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้บริษัทฯ ไม่มีการพิจารณามาตรการให้ส่วนลดค่าเช่าในช่วงโควิด-19 แล้ว ประกอบกับมีการต่ออายุสัญญาผู้เช่าบางรายก่อนกำหนดเพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงาน โดยในไตรมาสสุดท้ายของปีบริษัทฯ มีการเปิดอาคารสีลมเอจ ซึ่งเป็นอาคาร Mixed-use แห่งใหม่ใจกลางเมืองหัวมุมถนนสีลม-พระราม 4 ซึ่งจะเข้ามาทดแทนรายได้จากการให้เช่าที่ลดลงจากอาคารโกลเด้นแลนด์บิวดิ้งที่หมดสัญญาในไตรมาสเดียวกัน ในภาพรวมบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ได้ในระดับสูงกว่าร้อยละ 90 และมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 54.9 จากร้อยละ 50.0 ในปีก่อนหน้า

1.1.3 ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วยโครงการเดอะ แอสคอท สาทร แบงคอก, โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ และโรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพ[2] โดยในปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมทั้งสิ้น 329.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 102.4 จากปีก่อนหน้า หรือเพิ่มขึ้น 166.5 ล้านบาท สืบเนื่องจากการทยอยผ่อยคลายการเดินทางระหว่างประเทศตั้งแต่ปลายปี 2564 จนมาเปิดเต็มรูปแบบในเดือนมิถุนายน 2565 ส่งผลให้บรรยากาศการท่องเที่ยวในประเทศไทยกลับมาคึกคัก โดยนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวได้ดีขึ้นตามลำดับ

1.1.4 การบริหารจัดการ

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชกรรม โครงการสาทรแสควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ให้แก่โกลเด้นเวนเจอร์รีท (GVREIT) พร้อมการให้บริการจัดการโครงการสามย่านมิตรทาวน์แก่บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด รวมถึงบริการการจัดการงานก่อสร้างและปรับปรุงศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยในปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการบริหารจัดการ 711.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.6 หรือลดลง 4.6 ล้านบาท จากการปรับลดค่าบริการตามสัญญาบริการระหว่างกลุ่มบริษัทและทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้น

[2] ธุรกิจโรงแรมอื่นในเครือประกอบด้วยโรงแรม ดับเบิ้ลยู กรุงเทพ และโรงแรมทริปเปิ้ล วาย ซึ่งบริษัทรับรู้ในส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เวนเจอร์ (GVREIT) ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 402.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 หรือ 16.1 ล้านบาท เป็นผลจากการจัดประเภทต้นทุนให้เหมาะกับธุรกิจ ทั้งนี้ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการที่ทรัพย์สินอยู่ใน REIT เพิ่มมากขึ้นทำให้การจัดสรรต้นทุนของพนักงานบางส่วนในการบริหารทรัพย์สินในกองทรัสต์สูงขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรอยู่ที่ร้อยละ 43.5 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 46.1 ในปี 2564

1.2 รายได้อื่น ๆ

1.2.1 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2565 จำนวน 869.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 หรือ 8.6 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ซึ่งมีมูลค่าการขายทรัพย์สินใกล้เคียงกับปีก่อน

1.2.2 กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

รอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนในบริษัทร่วม 381.1 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสแรกของปี 2565 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF) ได้ยกเลิกการดำเนินงาน และมีการจ่ายเงินคืนทุนทั้งหมดหลังการชำระบัญชีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2.3 รายได้อื่น ๆ

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่น ๆ จำนวน 183.1 ล้านบาท ลดลง 85.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.8 จากปี 2564 เนื่องจากปีที่แล้วมีรายได้จากการกลับรายการประมาณการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทร่วม การกลับรายการประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ FTREIT รวมถึงรายได้ค่าปรับล่าช้า และค่าปรับจากการยกเลิกการเช่า

กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น ๆ ในปี 2565 เพิ่มขึ้น 1,359.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 จากการฟื้นตัวในทุกกลุ่มธุรกิจตามการฟื้นตัวของสภาวะเศรษฐกิจ การผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ และการเปิดประเทศ รวมถึงการปรับกลยุทธ์การขายบ้านที่มุ่งเน้นไปที่สิ้นค้ากลุ่มบ้านเดี่ยว นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารต้นทุนจากการประกอบธุรกิจให้สอดคล้องกับรายได้จากการดำเนินงาน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2565 ทรงตัวได้ดีอยู่ที่ร้อยละ 37.0 เมื่อเทียบกับร้อยละ 30.4 ในปีก่อนหน้า

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2565		2564			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น	**6,987.5**	**42.7%**	**5,627.9**	**35.8%**	**1,359.6**	**24.2%**
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ						
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,039.7	6.4%	967.1	6.2%	72.6	7.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,066.3	12.6%	1,793.6	11.4%	272.7	15.2%
ต้นทุนทางการเงิน	964.1	5.9%	1,064.4	6.8%	-100.3	-9.4%
กำไรก่อนส่วนแบ่งจากบริษัทร่วม/การร่วมค้า และภาษี	**2,917.4**	**17.8%**	**1,802.8**	**11.5%**	**1,114.6**	**61.8%**
ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า-สุทธิ	-27.7	-0.2%	-41.3	-0.3%	13.6	32.9%
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	111.4	0.7%	93.4	0.6%	18.0	19.2%
กำไรก่อนภาษี	**3,001.1**	**18.4%**	**1,855.0**	**11.8%**	**1,146.1**	**61.8%**
ภาษีเงินได้	536.6	3.3%	288.1	1.8%	248.5	86.3%
กำไรสำหรับปี	**2,464.5**	**15.1%**	**1,566.9**	**10.0%**	**897.6**	**57.3%**

1.3 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

1.3.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 1,039.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.5 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการทำสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ กิจกรรมทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการเปิดโครงการใหม่ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่านายหน้า และค่าธรรมเนียมการจัดการในงานจัดจำหน่าย

1.3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,066.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน/บุคลากร ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภค รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาในการให้บริการต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวและการลงทุนของกลุ่มบริษัท

1.3.3 ต้นทุนทางการเงิน

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 964.1 ล้านบาท ลดลง 100.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.4 เนื่องจากการบริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ได้รับความสนับสนุนเป็นอย่างดีจากการเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมให้แก่นักลงทุนกลุ่มสถาบันในปีที่ผ่านมาภายใต้ทิศทางดอกเบี้ยที่ยังทรงตัว

1.4 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2565 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจำนวน 27.7 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 13.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.9 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	152.1	130.2	21.9	16.8%
(หัก) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(190.6)	(176.4)	(14.2)	-8.0%
บวก กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า	10.8	4.9	5.9	120.5%
ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า - สุทธิ	**-27.7**	**-41.3**	**13.6**	**32.9%**

1.4.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในปี 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าจำนวน 152.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 หรือ 21.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่น ๆ

ในปี 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่น ๆ จำนวน 206.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.9 หรือ 148.4 ล้านบาทจากปี 2564 เนื่องจากปีที่แล้วบริษัทร่วมแห่งหนึ่งมีรายได้พิเศษจากค่าปรับการยกเลิกสัญญาล่วงหน้าจากลูกค้ารายหนึ่ง นอกจากนี้ในปี 2565 Data Center ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2565 ส่งผลให้มีการเริ่มรับรู้ค่าเสื่อมราคาและหยุดรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนอาคาร ในขณะที่รายได้จากการให้บริการยังทยอยเพิ่มขึ้น จึงมีผลประกอบการที่ขาดทุนเพิ่มขึ้น

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม

ในปี 2565 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 53.9 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 75.9 หรือ 170.2 ล้านบาท จากปี 2564 โดยหลักจากการกลับมาของนักท่องเที่ยวหลังการเปิดประเทศ ส่งผลให้กิจการร่วมค้าซึ่งประกอบธุรกิจรีเทลและธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวขึ้นอย่างชัดเจน

1.4.2 กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทฯ มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้แก่บริษัทร่วม(กองทรัสต์)และการร่วมค้า ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจะแสดงเป็นส่วนหักจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วม และ /หรือการร่วมค้านั้น ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2565 มีจำนวน 190.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 8.0 หรือ 14.2 ล้านบาท สอดคล้องกับกำไรจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ FTREIT ที่เพิ่มขึ้นในปีนี้

1.4.3 กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นฯ ในข้อ 1.4.2 ข้างต้น จะสามารถรับรู้เป็นกำไรได้ เมื่อบริษัทร่วม/การร่วมค้า มีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทฯ ลดสัดส่วนการลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้าลง ในปี 2565 บริษัทสามารถรับรู้กำไรในส่วนนี้ได้ จำนวน 10.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายสินทรัพย์มากกว่าปีที่แล้ว

1.5 กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน

ในปี 2565 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทจำนวน 111.4 ล้านบาท จากการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในกิจการที่ประเทศอินโดนีเซีย

การแบ่งปันกำไร	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,464.5	1,586.3	878.2	55.4%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	-	0.8	-0.8	-100.0%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.0	-20.2	20.2	-100.2%
กำไรสุทธิสำหรับปี	**2,464.5**	**1,566.9**	**987.6**	**57.3%**
กำไรต่อหุ้น (บาท)	**1.06**	**0.68**	**0.39**	**55.4%**

1.6 กำไรสุทธิ

ในปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี จำนวน 2,464.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.3 หรือเพิ่มขึ้น 987.6 ล้านบาท จากจำนวน 1,566.9 ล้านบาท ในปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบธุรกิจ ขณะที่ต้นทุนดำเนินงานปรับตัวลดลงโดยหลักมาจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจะเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 12.0 หรือ 332.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังสามารถบริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพทำให้ต้นทุนทางการเงินปรับตัวลดลง ผลกระทบจากรายได้และต้นทุนที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น 878.2 ล้านบาท มาอยู่ที่ 2,464.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.4 จากปี 2564 ขณะที่กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ปรับเพิ่มจาก 0.68 บาทต่อหุ้นในปี 2564 มาอยู่ที่ 1.06 บาทต่อหุ้นในปี 2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 55.4 หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.39 บาทต่อหุ้น

2. ฐานะทางการเงิน

	ณ วันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2565		2564			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
		ต่อสินทรัพย์รวม		ต่อสินทรัพย์รวม		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,074.7	1.1%	966.5	1.0%	108.2	11.2%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,658.4	34.0%	32,356.5	34.9%	1,302.0	4.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้าและเงินลงทุนอื่น	14,880.4	15.0%	16,309.9	17.6%	-1,429.5	-8.8%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	41,114.7	41.5%	36,310.7	39.2%	4,804.0	13.2%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,421.0	4.5%	2,856.4	3.1%	1,564.6	54.8%
สินทรัพย์รวม	**98,967.3**	**100.0%**	**92,637.0**	**100.0%**	**6,330.3**	**6.8%**
		ต่อหนี้สินรวม		ต่อหนี้สินรวม		
เจ้าหนี้การค้า	4,220.3	6.8%	3,585.5	6.1%	634.8	17.7%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	53,461.0	85.6%	50,352.1	86.2%	3,108.8	6.2%
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	1,082.1	1.7%	1,140.0	2.0%	-57.9	-5.1%
หนี้สินรวม	**62,480.1**	**100.0%**	**58,383.9**	**100.0%**	**4,096.2**	**7.0%**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	**36,487.3**		**34,253.1**		**2,234.2**	**6.5%**

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 98,967.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,330.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.8 จากวันที่ 30 กันยายน 2564 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

2.1.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,074.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นงวดบัญชี 2564 จำนวน 108.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 จากแผนการบริหารเงินทุนหมุนเวียนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมสอดคล้องกับการประกอบธุรกิจ

2.1.2 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม จำนวน 33,658.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นงวดบัญชี 2564 จำนวน 1,302.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.0 สืบเนื่องจากการฟื้นตัวของตลาด โดยเฉพาะตลาดบ้านเดี่ยว บริษัทฯ จึงมีการจัดซื้อที่ดินการพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างบ้าน เน้นกลยุทธ์เร่งการโอนบ้านในโครงการที่พร้อมส่งมอบ รวมถึงการลงทุนซื้อสินทรัพย์โครงการเดอะ รอยัล เรสซิเดนท์

2.1.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น มีมูลค่า 14,880.4 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2564 จำนวน 1,429.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.8 เนื่องจากในรอบปีที่ผ่านมา กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF) ได้ยกเลิกการดำเนินงาน และมีการจ่ายเงินคืนทุนทั้งหมดหลังการชำระบัญชีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนั้น เงินลงทุนหลัก ๆ มาจากกองทรัสต์ GVREIT ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเช่นเดียวกับกองทรัสต์ FTREIT สำหรับเงินลงทุนขนาดใหญ่อื่น ๆ รวมถึงกิจการร่วมค้าใน บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินผืนใหญ่ริมถนนบางนา-ตราด กม.32 เพื่อเตรียมพัฒนาเป็นเมืองอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยครบวงจร และ บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด เจ้าของโครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการพาณิชยกรรมแบบผสมผสาน ทั้งอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ห้องประชุม อาคารชุด และโรงแรม ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10 ภายใต้หัวข้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

2.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่า และอาคารสำนักงานให้เช่า มูลค่ารวม 41,114.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,804.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท SLP และบริษัท SIT ที่ประเทศอินโดนีเซีย รวมถึงอาคารคลังสินค้าทันสมัยที่สร้างเสร็จส่งมอบการเช่าในปีที่ผ่านมา ร่วมกับการพัฒนาเพิ่มเติมทั้งโครงการเพื่อการอุตสาหกรรมในรูปแบบ Built-to-Suit โครงการเชิงพาณิชยกรรมอาคารสีลมเอจ และโครงการนิคมอุตสาหกรรมในเมืองบิณห์เดือง ประเทศเวียดนาม โดยสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าให้กับกองทรัสต์ FTREIT มูลค่ากว่า 1,715.1 ล้านบาท

2.1.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 4,421.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,564.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.8 จากปีก่อนหน้า จากการลงทุนซื้อสินทรัพย์โรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 62,480.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,096.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.0 จากสิ้นงวดบัญชี 2564 ทั้งนี้หนี้สินรวมของบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก หรือคิดเป็นร้อยละ 85.6 ของหนี้สินรวม ซึ่งการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 4,220.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 634.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.7 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2564 โดยเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย และโรงงานคลังสินค้าให้เช่า

2.2.2 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 53,461.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,108.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้มูลค่าสุทธิจากการกู้เพิ่มคิดเป็น 8,633 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มียอดเงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 12,958.7 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงขยายธุรกิจของบริษัทฯ และเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ

2.2.3 รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีรายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีจำนวน 1,082.1 ล้านบาท ลดลง 57.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.1 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีจากการให้เช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้แก่ กองทรัสต์ FTREIT โดยสัญญามีระยะเวลา 25-30 ปี และบริษัทฯ จะทยอยรับรู้รายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 36,487.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,234.2 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 6.5 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเกิดจากผลกำไรในการดำเนินงานที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเพิ่มมูลค่าหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยการออกหุ้นกู้ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของบริษัทฯ ที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ดีในช่วงหลายปีที่ผ่านมาธุรกิจของบริษัทฯ ขยายตัวอย่างมาก บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 GOLDPF ในปี 2550 TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 TREIT ในปี 2557 และ GVREIT ในปี 2559 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการออกหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า ทั้งนี้ในเดือนธันวาคม 2560 TFUND TLOGIS และ TGROWTH ได้ถูกแปลงสภาพเป็น TREIT (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น FTREIT) แล้ว ถึงแม้ว่าการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อขยายธุรกิจไปสู่โครงการที่อยู่อาศัย และโครงการเชิงพาณิชยกรรม ในปี 2562 จะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นนั้น แต่บริษัทฯ ยังสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ / หุ้นกู้ได้

2.5 สภาพคล่อง

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 4,506.1 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 3,687.1 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน 710.7 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่ารอบระยะเวลาบัญชีปี 2565 กระแสเงินสดจากกิจการการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย การลงทุนซื้อที่ดินและการก่อสร้าง และเงินรับจากการให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอาคารสำนักงานที่เป็นเงินรับประจำ (recurring income) ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัว ทำให้ปีนี้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานสูงขึ้น ขณะที่กิจกรรมการลงทุนเงินสดสุทธิถูกใช้ไปในการซื้อบริษัทย่อยและบริษัทร่วมและการ่วมค้า และการซื้อโรงแรมแมริออท ซึ่งบริษัทฯ พยายามบริหารให้สมดุลระหว่างการลงทุนใหม่กับการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ สำหรับกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ก็เป็นการนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ ชำระดอกเบี้ย และจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ลดลงเป็น 1.52 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่ 1.62 เท่า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มของเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีมีอัตราส่วนที่สูงกว่าการเพิ่มสูงขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สิน
ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+ตั๋วเงินจ่าย+หุ้นกู้+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)
ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.47 เท่า อยู่ในระดับเดียวกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2564 เนื่องจากสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น สมดุลกับส่วนของผู้ถือหุ้นที่เติบโตจากผลกำไรในการดำเนินงานระหว่างงวด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วน
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท+ต้นทุนทางการเงิน
+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม)
ดอกเบี้ยจ่าย

เท่ากับ 3.24 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2564 ซึ่งเท่ากับ 3.09 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วน
ความสามารถในการชำระภาระผูกพันทางการเงิน ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรก่อนภาษี+ดอกเบี้ยจ่าย+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA))
(ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน+เงินกู้ยืมระยะยาว
จากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี+ส่วนของหนี้สิน
ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
+หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)

เท่ากับ 0.20 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2564 ซึ่งเท่ากับ 0.22 เท่า สาเหตุจากเงินกู้จากสถาบันการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น

2. แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมประมาณการเศรษฐกิจโลกในปี 2566 ยังคงได้รับผลกระทบจากอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับสูง และปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจรุนแรงและยืดเยื้อ ส่งผลต่อห่วงโซ่การผลิต นอกจากนี้อุปสงค์โลกที่ชะลอตัวและปัญหาอุปทานคอขวดโลกยืดเยื้อ อาจทำให้การค้าโลกอาจชะลอตัวลง รวมถึงวิกฤตพลังงานในยูโรโซนทวีความรุนแรง ด้านแนวโน้มเศรษฐกิจไทย ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประเมินการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.3 และ 3.8 ในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ จากภาคท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนเป็นสำคัญ โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นเป็น 21 ล้านคนในปี 2566 จากความต้องการเดินทางท่องเที่ยวที่มากขึ้นและมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศที่คลี่คลายลง อีกทั้งการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจยังมีความทั่วถึงมากขึ้นโดยเฉพาะภาคบริการ แม้ว่าเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวส่งผลต่อภาคการส่งออกและยังไม่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อเศรษฐกิจไทยในภาพรวม เนื่องจากเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวจากภาคท่องเที่ยวและการบริโภคภายในประเทศเป็นหลัก

กลุ่มธุรกิจบ้านมีแนวโน้มในทิศทางที่ดีขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ขณะเดียวกันกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมมีปัจจัยหนุนที่สำคัญจากแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนเพื่อบริหารห่วงโซ่อุปทาน ร่วมกับการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและกลุ่มโลจิสติกส์ส่งผลให้มีความต้องการในการเช่าคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น ด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในส่วนธุรกิจรีเทลคาดว่าจะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดภายในศูนย์การค้าโดยบริษัทฯ มุ่งเน้นกลยุทธ์ที่มีความคล่องตัวยืดหยุ่นสูง และก่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด ภายใต้แนวคิด “Fluid Approach” ที่เน้นปรับตัวตามเทรนด์อย่างรวดเร็ว ขณะที่ธุรกิจโรงแรมรับอานิสงส์เปิดประเทศไต่ระดับฟื้นตัวและจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง คาดว่าในปี 2566 จะเห็นการฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้น

บริษัทฯ ตั้งเป้าปี 2566 มีแผนการเปิดโครงการบ้านแนวราบเพิ่มขึ้นเพื่อขยายฐานลูกค้าเสริมสร้างการเติบโตของธุรกิจ โดยเฉพาะโครงการบ้านเดี่ยว ขณะเดียวกัน บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการในกลุ่มพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมหลากหลายโครงการ ประกอบด้วย อาคารสีลมเอจซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสแห่งใหม่ใจกลางสีลม โดยคาดว่าจะเปิดอย่างเป็นทางการในเดือนพฤศจิกายน 2565 และการพัฒนาพื้นที่อาคารเชิงอุตสาหกรรมทันสมัยในรูปแบบ Built-to-Suit รวมพื้นที่เช่ากว่า 1 แสนตารางเมตร จะแล้วเสร็จในปีหน้าตามแผน ซึ่งจะเสริมสร้างฐานรายได้ประจำให้เติบโตอย่างแข็งแกร่งต่อไป

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2563 (1 ตุลาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2563)

วิไล บูรณกิตติโสภณ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564)

วิไล บูรณกิตติโสภณ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565)

เอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4195
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2563 ถึง 2565 ได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ไฮเปอร์สเกลดาต้าเซ็นเตอร์ STT Bangkok 1 | กรุงเทพ

2. งบการเงิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,572,751,000	2.76	966,477,000	1.04	1,074,721,000	1.09
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	8,907,000	0.01	8,933,000	0.01	8,950,000	0.01
ลูกหนี้การค้า	483,968,000	0.52	366,557,000	0.40	513,824,000	0.52
ลูกหนี้อื่น	284,880,000	0.31	551,430,000	0.60	792,391,000	0.80
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	1,644,517,000	1.76	164,324,000	0.18	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,900,000	0.01	3,494,000	0.00	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20,317,000	0.02	64,758,000	0.07	59,065,000	0.06
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	32,877,749,000	35.28	32,356,453,000	34.93	33,658,434,000	34.01
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	321,256,000	0.34	285,119,000	0.31	85,228,000	0.09
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	266,282,000	0.29	277,301,000	0.30	325,690,000	0.33
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**38,486,527,000**	**41.30**	**35,044,846,000**	**37.83**	**36,518,303,000**	**36.90**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	1,588,000	0.00	240,000	0.00	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10,723,496,000	11.51	12,357,522,000	13.34	11,352,348,000	11.47
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,934,111,000	3.15	3,456,448,000	3.73	3,331,872,000	3.37
เงินลงทุนอื่น	669,528,000	0.72	495,893,000	0.54	196,134,000	0.20
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	312,684,000	0.34	1,047,945,000	1.13	994,086,000	1.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	264,342,000	0.28	81,915,000	0.09	81,915,000	0.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	34,364,112,000	36.88	36,310,684,000	39.20	41,114,716,000	41.54
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,545,897,000	2.73	2,856,431,000	3.08	4,421,006,000	4.47
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	118,746,000	0.13	125,407,000	0.14	109,486,000	0.11
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	416,753,000	0.45	498,012,000	0.54	524,051,000	0.53
สิทธิการเช่า	1,795,092,000	1.93	-	-	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	-	-	19,672,000	0.02	63,546,000	0.06
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	552,642,000	0.59	341,979,000	0.37	259,873,000	0.26
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**54,698,991,000**	**58.70**	**57,592,148,000**	**62.17**	**62,449,033,000**	**63.10**
รวมสินทรัพย์	**93,185,518,000**	**100.00**	**92,636,994,000**	**100.00**	**98,967,336,000**	**100.00**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,228,638,000	2.39	1,990,811,000	2.15	3,810,000,000	3.85
เจ้าหนี้การค้า	2,982,994,000	3.20	3,585,502,000	3.87	4,220,302,000	4.26
เจ้าหนี้อื่น	1,126,807,000	1.21	893,533,000	0.96	1,098,077,000	1.11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,019,691,000	1.09	776,768,000	0.84	1,811,891,000	1.83
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,297,563,000	8.90	13,297,369,000	14.35	11,999,357,000	12.12
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	406,049,000	0.44	224,167,000	0.23
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	361,440,000	0.39	58,069,000	0.06	53,034,000	0.05
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	193,286,000	0.21	97,408,000	0.11	256,214,000	0.26
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	562,005,000	0.60	465,467,000	0.50	514,865,000	0.52
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**16,772,424,000**	**18.00**	**21,570,976,000**	**23.29**	**23,987,907,000**	**24.24**
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,256,540,000	2.42	2,335,026,000	2.52	9,148,719,000	9.24
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	555,175,000	0.60	569,973,000	0.62	584,771,000	0.59
หุ้นกู้	32,978,811,000	35.39	27,483,797,000	29.67	22,484,084,000	22.72
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	3,492,345,000	3.77	3,397,990,000	3.43
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	7,139,514,000	7.66	1,081,964,000	1.17	1,029,094,000	1.04
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	469,437,000	0.50	904,933,000	0.98	849,849,000	0.86
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	220,468,000	0.24	284,271,000	0.31	296,630,000	0.30
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	660,222,000	0.71	660,611,000	0.71	701,018,000	0.71
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**44,280,167,000**	**47.52**	**36,812,920,000**	**39.74**	**38,492,155,000**	**38.89**
รวมหนี้สิน	**61,052,591,000**	**65.52**	**58,383,896,000**	**63.02**	**62,480,062,000**	**63.13**

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
(2565: หุ้นสามัญจำนวน 3,710,844 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2564: หุ้นสามัญจำนวน 3,710,844 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2563: หุ้นสามัญจำนวน 3,226,821 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	3,226,821,000		3,710,844,000		3,710,844,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญจำนวน 2,319,277 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น	2,319,277,000	2.49	2,319,277,000	2.50	2,319,277,000	2.34
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	25,818,624,000	27.71	25,818,624,000	27.87	25,818,624,000	26.09
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	1,237,582,000	1.33	1,400,750,000	1.51	1,617,070,000	1.63
- ยังไม่ได้จัดสรร	5,629,588,000	6.04	7,790,936,000	8.41	9,283,491,000	9.37
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(500,282,000)	-0.54	(621,566,000)	-0.67	(635,939,000)	-0.64
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(2,255,622,000)	-2.42	(2,274,288,000)	-2.46	(2,274,288,000)	-2.30
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	**32,249,167,000**	**34.61**	**34,433,733,000**	**37.17**	**36,128,235,000**	**36.51**
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	12,499,000	0.01	-	-	-	-
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(128,739,000)	-0.14	(180,635,000)	-0.19	359,039,000	0.36
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**32,132,927,000**	**34.48**	**34,253,098,000**	**36.98**	**36,487,274,000**	**36.87**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**93,185,518,000**	**100.00**	**92,636,994,000**	**100.00**	**98,967,336,000**	**100.00**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	14,648,050,000	71.42	11,426,709,000	72.68	11,420,442,000	69.86
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,751,771,000	13.42	2,191,931,000	13.94	2,391,918,000	14.63
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	331,434,000	1.62	162,649,000	1.03	329,162,000	2.01
รายได้ค่าบริหารจัดการ	666,702,000	3.25	716,356,000	4.56	711,744,000	4.35
รายได้จากการลงทุน	78,098,000	0.38	74,089,000	0.47	60,097,000	0.37
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	381,080,000	2.33
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	384,270,000	1.87	20,330,000	0.13	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,360,602,000	6.63	860,552,000	5.47	869,117,000	5.32
รายได้อื่น	288,150,000	1.40	268,400,000	1.71	183,056,000	1.12
รวมรายได้	**20,509,077,000**	**100.00**	**15,721,016,000**	**100.00**	**16,346,616,000**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	10,564,761,000	51.51	8,589,985,000	54.64	7,749,819,000	47.41
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,301,022,000	6.34	864,790,000	5.50	943,352,000	5.77
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	296,203,000	1.44	252,507,000	1.61	263,958,000	1.61
ต้นทุนค่าการจัดการ	414,316,000	2.02	385,836,000	2.45	401,978,000	2.46
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,137,786,000	5.55	967,066,000	6.15	1,039,694,000	6.36
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,000,932,000	9.76	1,793,598,000	11.41	2,066,294,000	12.64
รวมค่าใช้จ่าย	**15,715,020,000**	**76.62**	**12,853,782,000**	**81.76**	**12,465,095,000**	**76.25**
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(188,337,000)	-0.92	(41,259,000)	-0.26	(27,674,000)	-0.17
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	-	93,431,000	0.59	111,400,000	0.68
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**4,605,720,000**	**22.46**	**2,919,406,000**	**18.57**	**3,965,247,000**	**24.26**
ต้นทุนทางการเงิน	(1,131,473,000)	-5.52	(1,064,403,000)	-6.77	(964,135,000)	-5.90
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**3,474,247,000**	**16.94**	**1,855,003,000**	**11.80**	**3,001,112,000**	**18.36**
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(632,208,000)	-3.08	(288,110,000)	-1.83	(536,612,000)	-3.28
กำไรสุทธิ	**2,842,039,000**	**13.86**	**1,566,893,000**	**9.97**	**2,464,500,000**	**15.08**
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,791,484,000	13.62	1,586,272,000	10.09	2,464,465,000	15.08
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	2,102,000	0.00	835,000	0.01	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	48,453,000	0.24	(20,214,000)	-0.13	35,000	0.00
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.34		0.68		1.06	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับปี	**2,842,039,000**	**13.86**	**1,566,893,000**	**9.97**	**2,464,500,000**	**15.08**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ - สุทธิจากภาษีเงินได้	100,680,000	0.49	89,527,000	0.57	283,627,000	1.74
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด - สุทธิจากภาษีเงินได้						
- จัดประเภทไปกำไรขาดทุน	-	-	8,601,000	0.05	-	-
- การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	-	-	(41,258,000)	-0.26	1,772,000	0.01
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	(299,772,000)	-1.83
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(70,000)	0.00	(16,773,000)	-0.11	33,769,000	0.21
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษีเงินได้	**100,610,000**	**0.49**	**40,097,000**	**0.26**	**19,396,000**	**0.12**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**2,942,649,000**	**14.35**	**1,606,990,000**	**10.22**	**2,483,896,000**	**15.20**
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	2,892,094,000	14.11	1,626,369,000	10.35	2,483,056,000	15.19
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	2,102,000	0.00	835,000	0.01	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	48,453,000	0.24	(20,214,000)	-0.13	840,000	0.01
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**2,942,649,000**	**14.35**	**1,606,990,000**	**10.22**	**2,574,896,000**	**15.75**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2563	2564	2565
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับปี	2,839,936,000	1,566,893,000	2,464,500,000
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	632,208,000	288,110,000	536,612,000
ต้นทุนทางการเงิน	1,131,473,000	1,064,403,000	964,135,000
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,069,172,000	1,044,496,000	1,052,860,000
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าสินทรัพย์	36,496,000	(14,468,000)	65,608,000
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	-	2,359,000	883,000
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	44,934,000	52,059,000	50,663,000
(กลับรายการ) ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	(444,000)	100,000	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,360,602,000)	(860,552,000)	(869,117,000)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(385,011,000)	(57,281,000)	(69,293,000)
รับรู้ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	97,854,000	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	188,337,000	41,258,000	27,674,000
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์	-	-	(45,980,000)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14,661,000	(2,959,000)	(7,581,000)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(384,270,000)	6,598,000	78,908,000
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(381,080,000)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,360,602,000)	(20,330,000)	-
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	(93,431,000)	(111,400,000)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	2,487,000	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(78,098,000)	(74,089,000)	(60,097,000)
	3,852,524,000	**2,943,166,000**	**3,697,295,000**

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2563	2564	2565
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	(121,446,000)	93,483,000	(144,244,000)
ลูกหนี้อื่น	(34,894,000)	(410,795,000)	(252,117,000)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	16,892,000	(4,294,000)	88,036,000
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(1,234,980,000)	872,588,000	371,403,000
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	453,586,000	36,137,000	199,891,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(26,445,000)	566,000	35,616,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(24,849,000)	156,869,000	101,049,000
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	(319,555,000)	516,153,000	620,778,000
เจ้าหนี้อื่น	(500,475,000)	464,861,000	218,129,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	102,209,000	(91,284,000)	(98,281,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(13,190,000)	9,027,000	40,408,000
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(12,942,000)	(9,223,000)	(10,217,000)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	40,046,000	-	11,387,000
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	77,839,000	68,164,000	100,922,000
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	**2,254,320,000**	**4,645,418,000**	**4,980,055,000**
จ่ายภาษีเงินได้	(424,928,000)	(590,481,000)	(473,931,000)
รับคืนภาษีเงินได้	206,284,000	145,827,000	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	**2,035,676,000**	**4,200,764,000**	**4,506,124,000**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	68,220,000	157,145,000	44,118,000
สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	-	(27,000)	(17,000)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	-	1,348,000	240,000
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	(76,000)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย - สุทธิจากค่าใช้จ่าย	943,026,000	67,420,000	-
เงินสดรับสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	6,800,000	576,827,000
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(1,913,834,000)	(3,254,453,000)	(360,377,000)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง	31,600,000	-	-
เงินลงทุนอื่นเพิ่มขึ้น	(26,500,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	-	(1,307,644,000)	(1,709,612,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อการร่วมค้าสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	(424,071,000)	-	-
เงินสดจ่ายสุทธิในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	(13,000)
เงินสดรับ (จ่าย) จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	(1,644,517,000)	1,447,622,000	164,324,000

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2563	2564	2565
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดรับชำระคืนจาก (จ่าย) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,406,000	-
เงินสดรับชำระคืนจาก (จ่าย) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	280,141,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(22,600,000)	(97,715,000)	-
รับเงินปันผล	589,287,000	725,849,000	708,178,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,383,360,000)	(3,664,669,000)	(5,022,205,000)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,142,905,000	3,682,829,000	1,911,396,000
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(234,035,000)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	**(873,837,000)**	**(1,952,948,000)**	**(3,687,141,000)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,668,212,000)	(1,347,251,000)	(1,546,777,000)
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(5,770,144,000)	(237,827,000)	1,819,189,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,369,490,000	3,990,360,000	17,244,495,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(5,758,647,000)	(4,215,633,000)	(10,336,298,000)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนตั๋วเงินจ่ายระยะยาว	(243,606,000)	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(142,988,000)	(786,712,000)
เงินสดรับจากออกหุ้นทุน	3,206,220,000	-	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้	(6,820,000,000)	(8,300,000,000)	7,000,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	5,369,490,000	3,990,360,000	(13,300,000,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(5,758,647,000)	(4,215,633,000)	(804,636,000)
เงินจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(243,606,000)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	**(3,084,957,000)**	**(3,854,089,000)**	**(710,739,000)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,923,045,000)	(1,606,273,000)	108,244,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	4,495,092,000	2,572,750,000	966,477,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด	**2,572,047,000**	**966,477,000**	**1,074,721,000**
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	436,418,827	82,063,000	-
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	43,094,000	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	66,292,763	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	228,202,000	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	หน่วย	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
		2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
1 อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.29	1.62	1.52
2 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.20	0.09	0.10
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ (Activity Ratios)				
3 อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า[1]	เท่า	6.50	5.15	5.43
4 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย[1]	วัน	56.15	70.87	67.22
5 อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	4.13	2.96	2.29
6 ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	88.38	123.31	159.39
7 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.22	0.17	0.17
อัตราส่วนที่แสดงถึงความเสี่ยงจากการกู้ยืม (Leverage Ratios)				
8 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.90	1.70	1.71
9 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.82	1.68	1.68
10 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.53	3.09	3.24
11 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.46	1.47	1.47
12 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.39	1.33	1.34
13 อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	เท่า	0.43	0.22	0.26
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios)				
15 อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	31.64	30.38	36.99
16 อัตรากำไรขั้นต้นจำแนกตามส่วนงาน				
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	ร้อยละ	30.11	24.83	32.14
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม[2]	ร้อยละ	49.72	36.65	52.97
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม	ร้อยละ	39.59	45.42	47.19
ธุรกิจโรงแรม	ร้อยละ	10.63	-55.25	19.52
17 อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	1.40	1.85	1.23
18 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรสำหรับปี)	ร้อยละ	13.86	10.81	16.59
19 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	13.62	10.94	16.59
20 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	ร้อยละ	3.01	1.71	2.57
21 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	10.27	6.92	8.31
22 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	9.31	4.78	6.97
23 อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	50	50	40

หมายเหตุ

(1) เนื่องจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายได้เมื่อโอน ส่วนเงินดาวน์รับจะบันทึกเป็นหนี้สิน จึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย จึงวัดเฉพาะธุรกิจจากการให้เช่า โดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าหารด้วยลูกหนี้การค้าเฉลี่ย

(2) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีชื่อย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า "FPT" ได้จดทะเบียนก่อตั้งบริษัทเมื่อปี 2533 ในนามบริษัท ไทย คอนเน็คชั่น จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้างอาคารโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานเพื่อขายหรือให้เช่า ในเวลาต่อมา บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไทย อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด บริษัทได้ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2544 และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2545

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทจาก บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในการนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562

ธุรกิจหลัก

ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร

ทุนเรือนหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)

ทุนจดทะเบียน	3,710,843,868 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,319,277,419 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขทะเบียนบริษัท: 0107544000051
(เลขทะเบียนเดิม: บมจ. 666)
เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : +66 (0) 2483 0000
เว็บไซต์ : www.frasersproperty.co.th

ติดต่อบริษัท

- **ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์** โทรศัพท์ : +66 (0) 2483 0442
- **สำนักเลขานุการบริษัท** โทรศัพท์ : +66 (0) 2483 0507
- **ฝ่ายตรวจสอบภายใน** โทรศัพท์ : +66 (0) 2483 0406

ข้อมูลทั่วไปของบุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหุ้นสามัญ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ชั้นที่ 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2009 9000
โทรสาร : +66 (0) 2009 9991
SET Contact center: +66 (0) 2009 9999
เว็บไซต์ : http://www.set.or.th/tsd

ผู้สอบบัญชี : คุณเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4195
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้นที่ 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : (+66) (0) 2677 2000
โทรสาร : (+66) (0) 2677 2222

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน

ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)	โทรศัพท์ : 0-2626-7503, 7504, 7506, 7511, 7218, 0-2638-8112
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	โทรศัพท์ : 0-2296-4808, 0-2296-2000 ต่อ 50544

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ : 0-2296-4808, 0-2296-2000 ต่อ 50544

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มิได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อย อันจำต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

การกำกับดูแลกิจการ



นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการมีความมุ่งมั่นและตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้องค์กรมีการเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาล ด้วยการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม สร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดีต่อบุคคลรอบด้าน เสริมสร้างความเข้าใจของคณะกรรมการในบริบทธุรกิจ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โอกาส ความเสี่ยง ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการตามหลักธรรมาภิบาลขององค์กรด้วยความโปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้ ภายใต้ **"นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ"** ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรและสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และบริษัทร่วม รับทราบ เข้าใจและสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้อย่างครบถ้วน

ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัท ต้องศึกษาหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ซึ่งถือเป็นวินัยในการปฏิบัติงานและไม่สามารถอ้างอิงว่าไม่ทราบแนวปฏิบัติที่กำหนดขึ้น โดยผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นทุกฝ่ายงานมีหน้าที่รับผิดชอบกำกับดูแล และสนับสนุนส่งเสริมให้พนักงานในบังคับบัญชาปฏิบัติตามอย่างทั่วถึง

1. ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ จัดทำขึ้นโดยคำนึงถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(สำนักงาน ก.ล.ต.) และการประเมินจากหน่วยงานภายนอกต่าง ๆ เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ข้อเสนอแนะจาก Corporate Governance Assessment Report ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งปรากฏอยู่ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ ครอบคลุมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ความเป็นอิสระของฝ่ายจัดการ การพัฒนากรรมการและการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การดูแลผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกัน การส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและมาตรการดำเนินการกับผู้ที่กระทำไม่เป็นไปตามกฎหมายนโยบายและแนวปฏิบัติ

1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ที่สามารถเอื้อประโยชน์แก่บริษัทได้เป็นอย่างดี มีความทุ่มเทและให้เวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ คณะกรรมการได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น เพื่อกำกับดูแลแนวทางดำเนินงานของบริษัท แต่งตั้งฝ่ายบริหารเพื่อรับผิดชอบการดำเนินธุรกิจ แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อรับผิดชอบเฉพาะเรื่องที่ได้รับมอบหมาย และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งแต่งตั้งเลขานุการบริษัทรับผิดชอบการดำเนินการประชุมและการปฏิบัติตามกฎหมาย ทั้งนี้ คณะกรรมการเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดยมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ ดังนี้

(1) องค์ประกอบ คุณสมบัติของคณะกรรมการ และการแต่งตั้ง

คณะกรรมการภายใต้การนำของประธานกรรมการต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินการของฝ่ายบริหารได้อย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล และบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยสามารถสร้างและเพิ่มมูลค่าการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ

(2) ความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

กรรมการต้องวินิจฉัย แสดงความคิดเห็น และออกเสียงในกิจการที่คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ตัดสินใจ หากการตัดสินใจของคณะกรรมการตกอยู่ภายใต้ภาวะกดดันจากหน้าที่การงานหรือครอบครัวหรือมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ย่อมบิดเบือนการตัดสินใจให้ตัดสินเข้าข้างตนเอง คนใกล้ชิด หรือเพื่อประโยชน์ของตนเอง ความเป็นอิสระของกรรมการจึงเป็นเรื่องที่ต้องคำนึงถึงอย่างยิ่ง เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและบริษัท กรรมการที่ขาดความเป็นอิสระไม่ควรทำหน้าที่ตัดสินใจ

(3) บทบาท หน้าที่ ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการเปรียบเสมือนตัวแทนของผู้ถือหุ้น เป็นผู้กำหนดทิศทางการเจริญเติบโต และตัดสินใจเรื่องสำคัญของบริษัท คณะกรรมการจึงต้องทำหน้าที่ในการดูแลผลประโยชน์ของทุกฝ่าย ดูแลการทำงานและผลประกอบการของฝ่ายจัดการ การบริหารความเสี่ยง รวมทั้งการกำหนดค่าตอบแทน

(4) การดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 และกรรมการท่านที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ซึ่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

(5) การจัดตั้งคณะอนุกรรมการ

เพื่อให้มีการพิจารณากลั่นกรองการดำเนินงานที่สำคัญอย่างรอบคอบและมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัทจึงให้มีการจัดตั้งคณะอนุกรรมการขึ้น

(6) การประชุมคณะกรรมการและการได้รับเอกสารข้อมูล

กรรมการทุกคนควรเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท และเลขานุการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเตรียมเอกสาร สถานที่ และประสานงานในการประชุม กรรมการแต่ละท่านต้องได้รับทราบวันประชุม ระเบียบวาระการประชุม และข้อมูลการประชุมเพื่อนำไปศึกษาล่วงหน้าพอสมควร

(7) ผู้บริหาร

ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ การใช้อำนาจของผู้บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้หากผู้บริหารมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะใด ๆ กับบริษัทหรือบริษัทย่อยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(8) เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท เป็นผู้ทำหน้าที่ดูแลให้การประชุมคณะกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างราบรื่นและโปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท

(9) การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด

เพื่อให้คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ และแบ่งแยกหน้าที่ในเรื่องการกำหนดนโยบายของบริษัทและการบริหารงานประจำของบริษัทออกจากกัน และเพื่อให้กรรมการทำหน้าที่ดูแล และประเมินผลการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงกำหนดให้ประธานกรรมการ และผู้บริหารสูงสุดเป็นคนละบุคคลกันเสมอ

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัทมีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงาน โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นชอบนโนบายในภาพรวม เช่น วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญ นโยบายกำกับดูแลกิจการ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และวัตถุประสงค์ทางการเงินโดยรวม เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย รวมถึงการติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน ในขณะที่ฝ่ายจัดการมีหน้าที่ในการบริหารบริษัทตามนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการ

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทมิได้เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการให้ชัดเจน เนื่องจากประธานกรรมการทำหน้าที่บริหารคณะกรรมการ ซึ่งมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการของฝ่ายจัดการ ส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นหัวหน้าฝ่ายจัดการ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ นอกจากนี้ การที่ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทำให้เกิดการคานอำนาจ และประธานกรรมการสามารถทำหน้าที่ได้โดยอิสระ

นอกจากนี้ องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 คน จากกรรมการบริษัททั้งคณะจำนวน 10 คน ซึ่งการมีกรรมการที่เป็นผู้บริหารในคณะกรรมการบริษัทจำนวนน้อยที่สุดจะสร้างความเชื่อมั่นว่าคณะกรรมการจะไม่ถูกครอบงำโดยฝ่ายจัดการ

ประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม มีหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาแต่ละวาระให้อย่างเพียงพอสำหรับกรรมการที่จะอภิปรายแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระในประเด็นที่สำคัญ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรม ในการประชุมประธานกรรมการเป็นผู้กล่าวสรุปประเด็นสำคัญของวาระการประชุมเพื่อการพิจารณาของกรรมการ พร้อมทั้งสนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการแต่ละท่านแสดงความคิดเห็น เพื่อประมวลความคิดเห็นและสรุปเป็นมติที่ประชุม

ทั้งนี้ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการได้แสดงรายละเอียดในไว้หัวข้อ “โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ”

(10) การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะนำแนวทางจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานของคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

(11) แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ มีระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญในทุกระดับอย่างเหมาะสม

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผู้บริหาร การพัฒนากรรมการและการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพิ่มเติมได้ในหัวข้อ **“รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ”**

1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

(1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการรับทราบข้อมูลผลการดำเนินงานและนโยบายการบริหารงาน มีสิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไรสิทธิในการเสนอวาระการประชุม สิทธิในการเสนอชื่อกรรมการสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการบริษัท สิทธิในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับสิทธิอย่างเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับบริษัทฯ[1] และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการให้ความมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการประชุมผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ มีมาตรการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน มีการควบคุมและดูแลการทำรายการระหว่างกัน รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอจัดให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ อย่างรวดเร็ว ครบถ้วน และเพียงพอผ่านช่องทางที่เข้าถึงได้ง่าย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับสิทธิและผลประโยชน์ของตน

หมายเหตุ (1) รายละเอียดของจรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน สามารถศึกษาข้อบังคับบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ www.frasersproperty.co.th

การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

การกำหนดวันเวลาและสถานที่ในการประชุมเพื่ออำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ซึ่งรวมถึงนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุม

บริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้งภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ โดยจะกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะจัดประชุม ซึ่งมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน ได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีนโยบาย คือ

1. ไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ และกำหนดเวลาประชุมในช่วงบ่าย เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนสามารถส่งใบลงทะเบียนหรือหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัทฯ เพื่อรับลงทะเบียนล่วงหน้า

2. กำหนดสถานที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งสามารถเดินทางได้สะดวกทุกราย โดยจัดประชุมในเขตกรุงเทพมหานครหรือท้องที่อันเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางไปร่วมประชุมได้ง่ายโดยจะมีการให้ข้อมูลวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม

3. มีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีและวิสามัญผู้ถือหุ้น หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม

4. ไม่มีการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ

5. หากมีความจำเป็นเร่งด่วนต้องเสนอวาระเป็นกรณีพิเศษซึ่งกระทบหรือเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หรือเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขหรือกฎเกณฑ์ กฎหมายที่ใช้บังคับที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ จะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ ได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงได้พิจารณาถึงมาตรการเพื่อความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง โดยให้ดำเนินการจัดประชุมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA)

การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหาร

การประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีนี้ได้ดำเนินการประชุมตามพระราชบัญญัติมหาชน จำกัด พ.ศ. 2538 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 มีการพิจารณาลงคะแนนเสียงเรียงลำดับตามวาระที่กำหนดไว้ ก่อนเริ่มการประชุมทุกครั้ง ประธานในที่ประชุมจะชี้แจงวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน และการใช้บัตรลงคะแนนเสียง มีกรรมการเข้าร่วมประชุม 10 คน และมีผู้บริหารสูงสุดเข้าร่วมประชุม รวมถึงมีที่ปรึกษากฎหมาย และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วยตั้งแต่เริ่มการประชุม

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติคณะกรรมการบริษัทฯ เรื่องกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมทั้งเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่มีรายละเอียดครบถ้วนเปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนล่วงหน้า 30 วัน

- จัดส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งบรรจุวาระที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและข้อบังคับของบริษัทฯ อาทิ รายละเอียดวาระการประชุมที่เพียงพอสำหรับการตัดสินใจ รวมทั้งนำเสนอความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระอย่างชัดเจน รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา รายงานประจำปี พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุม เอกสารที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะ และระบุวิธีการไว้ชัดเจนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาล่วงหน้าก่อนการประชุม 14 วัน และประกาศโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมลงหนังสือพิมพ์รายวัน 3 วันติดต่อกันและไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อบอกกล่าวผู้ถือหุ้นล่วงหน้าในเวลาที่เพียงพอสำหรับเตรียมตัวศึกษาข้อมูลในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมก่อนมาเข้าร่วมประชุม หนังสือเชิญประชุมได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งมาประชุมแทน หรือเลือกให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมแทนได้ โดยบริษัทฯ จะเสนอรายชื่อกรรมการอิสระพร้อมประวัติโดยสังเขปในหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา โดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- นำเสนอค่าตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี และนำเสนอนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นทราบ

- เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2549 บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการเสนอระเบียบวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการในเบื้องต้นเป็นการล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์บริษัทฯ www.fraserspropertyco.th

- ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าดูข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับระเบียบวาระการประชุมได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าก่อนได้รับเอกสารการประชุม และในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนก่อนการประชุมอย่างน้อยสองชั่วโมงเสมอ

- ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า

- เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อหรือสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- จัดให้มีช่องทางที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถติดต่อขอข้อมูลโดยตรงทางไปรษณีย์ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail address) ของบริษัทฯ “FPT.ir@frasersproperty.co.th” ในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ กิจกรรมของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการตรวจสอบ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นรายย่อยยังสามารถติดต่อขอข้อมูลได้จากเลขานุการบริษัทได้ที่ TH.FPT.CS@frasersproperty.com

วันประชุมผู้ถือหุ้น

- ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมสองชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ โดยได้นำระบบคอมพิวเตอร์และคิวอาร์โค้ดมาใช้ในการจัดประชุม การลงทะเบียนและตรวจนับคะแนน ซึ่งช่วยให้การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็ว และเชื่อถือได้

- กำหนดให้มีการตรวจสอบเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุม จัดเตรียมอากรแสตมป์ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีการมอบฉันทะโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย ซึ่งในปี 2565 นี้ เพื่อสุขอนามัยที่ดีและป้องกันการติดโรคระบาดโควิด-19 จึงจัดให้มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนวันและเวลาประชุม อย่างเหมาะสมและเพียงพอเพื่อรับสิทธิในการเข้าร่วมประชุม

- ประธานที่ประชุมดำเนินการประชุมตามลำดับ เริ่มจากการแนะนำคณะกรรมการ คณะผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัท และที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งทำหน้าที่เป็นคนกลางและสักขีพยานให้ที่ประชุมรับทราบ และบริษัทฯ จะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ โดยจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและดำเนินการประชุมอย่างเหมาะสมและโปร่งใส

- จัดให้มีการลงมติโดยแยกการนับคะแนนตามแต่ละวาระ รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการเลือกตั้งกรรมการ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างทั่วถึงในระหว่างการประชุมก่อนการลงคะแนนและสรุปมติที่ประชุมของแต่ละวาระ

- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังเริ่มการประชุมแล้ว มีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนตามจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ ทั้งนี้ บริษัทมีหุ้นประเภทเดียวคือหุ้นสามัญ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง

หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น

- แจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันประชุม หรือภายในวันทำการถัดไป และเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยได้ระบุผลของการลงคะแนนเสียง (เห็นด้วย / ไม่เห็นด้วย / งดออกเสียง) ในแต่ละวาระ

- จัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดทำเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งจดบันทึกรายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและกรรมการที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สิทธิขั้นตอนและวิธีการลงคะแนน วิธีการแสดงผลคะแนน ผลของการลงคะแนนเสียง (เห็นด้วย / ไม่เห็นด้วย / งดออกเสียง) ในวาระที่ขอรับรอง / อนุมัติจากผู้ถือหุ้น รวมทั้งข้อซักถามของผู้ถือหุ้นในแต่ละวาระให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วัน นับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

- ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมวีดีทัศน์ ซึ่งบันทึกภาพในวันประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- บริษัทฯ ปฏิบัติตามเกณฑ์ภายใต้โครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ร่วมกับสำนักงาน ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ครอบคลุมขั้นตอนต่าง ๆ เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในระดับดีเลิศด้วยคะแนนเต็ม 100 คะแนน

(2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญและดูแลให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมและยั่งยืน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยได้ดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

การเสนอวาระการประชุมและชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมผู้ถือหุ้นได้ล่วงหน้าก่อนการประชุม โดยประกาศแจ้งให้ทราบโดยทั่วกันผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าก่อนการประชุม พร้อมทั้งประกาศหลักเกณฑ์และระบุขั้นตอนของการพิจารณาอย่างชัดเจนไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับเลือกเป็นกรรมการ ซึ่งผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของบริษัทฯ และต้องให้ความยินยอมในการเสนอชื่อด้วย โดยประกาศแจ้งการรับเสนอชื่อ รวมถึงหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าก่อนการประชุม และเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ การคัดเลือกกรรมการในที่ประชุม บริษัทฯ จัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องที่เห็นว่าสำคัญสมควรที่จะบรรจุเป็นระเบียบวาระ และชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ล่วงหน้าก่อนการประชุม คือตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564 โดยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งประกาศหลักเกณฑ์และระบุขั้นตอนที่ชัดเจนไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.frasersproperty.co.th ภายใต้หมวดนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อการประชุมผู้ถือหุ้น

สิทธิในการออกเสียง การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน และการลงคะแนน

- ให้สิทธิออกเสียงแก่ผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ถืออย่างเท่าเทียมกัน โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิออกเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง

- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมเสมอ และมีนโยบายที่จะไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสศึกษาข้อมูลประกอบระเบียบวาระก่อนตัดสินใจ

- แนบหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์ประกาศกำหนด (แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.) ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้เองในแต่ละวาระพร้อมกับหนังสือนัดประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน พร้อมทั้งเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดดูรายละเอียดและขั้นตอนการมอบฉันทะได้

- ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ ก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุมในที่สุด

การบันทึกรายงานการประชุม

บันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และจัดส่งรายงานการประชุมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) หลังการประชุมเสร็จสิ้น 14 วัน และเผยแพร่รายงานดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย

นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางด้านผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งในด้านผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้อง ทั้งในระดับองค์กรธุรกิจและในระดับบุคลากรของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ เป็นธรรม และโปร่งใส รวมทั้งกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับรายการผลประโยชน์ที่ขัดแย้งและการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน ในกรณีที่มีวาระที่กรรมการบริษัท รวมทั้งผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้ส่วนเสียในวาระกรรมการบริษัท/ผู้บริหารดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมหรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ

1. พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในการติดต่อกับคู่ค้าและบุคคลอื่นใด

2. การที่พนักงานไปเป็นกรรมการ หรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง

3. ไม่เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจตัดสินใจ หรือผู้บริหารในกิจการที่เป็นการแข่งขันหรือมีลักษณะเดียวกันกับบริษัทฯ แต่ในกรณีที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยทันที

4. ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทฯ และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลการปฏิบัติงาน ข้อมูลธุรกิจแผนงานในอนาคตของบริษัทฯ และอื่น ๆ

5. ในกรณีที่พนักงานหรือบุคคลในครอบครัวเข้าไปมีส่วนร่วมหรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใด ๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัทฯ จะต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

6. พนักงานจะต้องไม่กู้ยืมเงินจากคู่ค้าที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วย ยกเว้นสถาบันการเงิน เนื่องจากอาจมีอิทธิพลต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนบริษัทฯ

7. หลีกเลี่ยงการเข้าไปเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือก่อภาระผูกพันทางการเงินในรูปแบบใด ๆ กับผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ หรือพนักงานของบริษัทฯ เอง

8. ห้ามพนักงานจ่ายเงินหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ แก่ผู้ใดโดยไม่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

9. กรณีพนักงานมีความจำเป็นต้องทำงานอื่น เพื่อเพิ่มพูนรายได้หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเวลาทำงาน ทั้งนี้จะต้องไม่ฝ่าฝืนกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน รวมทั้งไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ ไม่ประกอบกิจการที่เป็นการแข่งขันหรือมีลักษณะเดียวกันกับบริษัทฯ ไม่มีผลเสียต่อชื่อเสียงหรือกิจการของบริษัทฯ ไม่นำความลับของบริษัทฯ ไปใช้ และไม่กระทบกระเทือนต่องานในหน้าที่ของตน

นโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

1. บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับและดูแลการใช้ข้อมูลภายในให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในหลักจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อให้มั่นใจว่านักลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ ที่ว่าด้วยเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ถูกต้อง ทันที เท่าเทียม และเพียงพอ รวมถึงเพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติในการเปิดเผยและรักษาข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ และแนวทางการพิจารณาการกระทำในลักษณะที่มิได้เป็นการเอาเปรียบบุคคลอื่น บริษัทฯ จึงได้กำหนดระเบียบการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ที่ยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชนหรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อันนำมาซึ่งผลประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น

2. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่ได้ล่วงรู้ข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อกระทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น ในช่วงเวลา 30 วันก่อนการเผยแพร่งบการเงินแก่สาธารณชน และต้องไม่ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จนกว่าจะพ้นระยะเวลา 24 ชั่วโมงนับแต่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลงบการเงินต่อสาธารณะแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทราบล่วงหน้าก่อนวันที่กำหนดให้งดซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

3. กรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4. บริษัทฯ มีกฎระเบียบการรักษาความปลอดภัยทางด้านระบบคอมพิวเตอร์และการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างเข้มงวด เพื่อป้องกันไม่ให้ข้อมูลข่าวสารที่สำคัญถูกเปิดเผย ซึ่งผู้เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูล จนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน นำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้ในทางมิชอบ บริษัทฯ มีมาตรการลงโทษอย่างเข้มงวดและเคร่งครัด หากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ถือเป็นความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง ซึ่งอาจถูกลงโทษทางวินัย และตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการและผู้บริหารนั้นดำรงตำแหน่งอยู่ เมื่อเข้ารับตำแหน่งภายใน 30 วันทำการ และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

5. กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่กำกับดูแลให้คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยารับทราบ และเข้าใจนโยบายการระงับการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

(3) บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

การดำเนินธุรกิจของบริษัท ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ คู่แข่ง องค์กรกำกับดูแลและหน่วยงานภาครัฐ ไปจนถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทจึงตระหนักถึงบทบาทความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยบริษัทยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจ และดำเนินธุรกิจโดยถูกต้องตามกฎหมายและข้อกำหนดของทางการ ทั้งนี้ บริษัทจะไม่ให้ความช่วยเหลือ ส่งเสริมหรือสนับสนุนกิจกรรมหรือธุรกรรมใด ๆ ที่มิชอบด้วยกฎหมาย เช่น การละเมิดสิทธิมนุษยชน การละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือเกี่ยวข้องกับลิขสิทธิ์ของผู้อื่น และบริษัทจะไม่เรียกร้อง ขอหรือรับเงิน ของขวัญหรือของรางวัล หรือสิ่งตอบแทนอื่นใดจากบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นการรับอันเนื่องจากการให้ตามประเพณีนิยม โดยบริษัทต่อต้านการทุจริตและไม่จ่ายสินบนเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ รวมทั้งจะให้ความร่วมมือและสนับสนุนมาตรการของรัฐและภาคเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นอกจากนี้ บริษัทส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่า โดยกำหนดให้พนักงานต้องเอาใจใส่และปฏิบัติงานด้วยจิตสำนึกถึงความปลอดภัยและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม

เพื่อการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละฝ่ายอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม บริษัทได้มีการพิจารณากระบวนการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ภายใต้นโยบายต่อไปนี้

นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย โดยแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่ละกลุ่มอย่างพอเพียง

- **พนักงาน** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา หรือความเชื่อ พนักงานถือเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่ความสำเร็จที่ดี โดยมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเคารพสิทธิมนุษยชนตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งในด้านโอกาสผลตอบแทน สวัสดิการที่จำเป็นและประโยชน์อื่น ๆ การแต่งตั้ง โยกย้าย ความก้าวหน้า การพัฒนาศักยภาพ ทักษะการทำงานและด้านอื่น ๆ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับค่าตอบแทนสวัสดิการแก่พนักงาน

เพื่อเป็นการรักษาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และมีศักยภาพในองค์กร รวมถึงการสร้างขวัญกำลังใจในการทำงาน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์จึงขอกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทน และสวัสดิการในอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามแนวทางของตลาด บริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ พร้อมจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันการสูญเสียชีวิตจากอุบัติเหตุ ป้องกันการบาดเจ็บและการเจ็บป่วยอันเนื่องจากการทำงาน รวมทั้งกำหนดนโยบายดูแลเรื่องค่าตอบแทนซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาจากความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปี และการวัดผลการปฏิบัติงานตาม Balanced Scorecard รวมทั้งสวัสดิการของพนักงาน อาทิ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว ซึ่งจะขึ้นอยู่กับความสมัครใจและอายุงานของพนักงาน ครอบคลุมเงินสะสมของพนักงานและอัตราเงินสมทบของบริษัทฯ ค่ารักษาพยาบาล ค่าทันตกรรม หลักประกันสุขภาพ หลักประกันชีวิตของพนักงาน และเงินช่วยเหลือ รวมทั้งของเยี่ยมในโอกาสต่าง ๆ นอกจากนี้ ยังได้จัดให้มีกิจกรรมสันทนาการเพื่อความสามัคคีและเป็นรางวัลสำหรับพนักงานอีกด้วย

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาความรู้ศักยภาพของพนักงาน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และเสริมประสบการณ์พนักงาน โดยส่งเสริมให้พนักงานได้รับการอบรมพัฒนาทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานได้รับการพัฒนาความเชี่ยวชาญและความสามารถในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและทันต่อการเปลี่ยนแปลงนวัตกรรมต่าง ๆ ของธุรกรรม ข้อกำหนดและกฎระเบียบของหน่วยงานต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตาม และเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานทุกคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งจรรยาบรรณทางธุรกิจ และสามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง บริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลทาง Intranet และการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานทราบหลักเกณฑ์และยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

สำหรับการดำเนินการในปี 2565 สามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน เรื่อง การพัฒนาทรัพยากรบุคคล และในรายงานความยั่งยืน เรื่อง ทักษะและความเป็นผู้นำ

- **นักลงทุนและผู้ถือหุ้น** บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม คำนึงถึงหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจ และสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อยหรือนักลงทุนสถาบัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้ถือหุ้น และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา ผ่านช่องทางต่าง ๆ สำหรับการดำเนินการในปี 2565 สามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อ การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน เรื่อง การพัฒนาทรัพยากรบุคคล และในรายงานความยั่งยืน เรื่อง ทักษะและความเป็นผู้นำ ในปี 2565

บริษัทฯ ได้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จาก ข้อ 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน และ 4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรม เช่น การเชิญธนาคารผู้ให้สินเชื่อมาฟังการแถลงผลประกอบการของบริษัท เข้าร่วมแพลทฟอร์มของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อสื่อสารผลประกอบการกับนักลงทุนรายย่อยทั่วไป เชิญนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุนหุ้นกู้ นักลงทุนสถาบัน มาฟังแถลงผลประกอบการของบริษัท จัดประชุมกับนักลงทุนต่างชาติในระดับภูมิภาค เพื่อนำเสนอกลุ่มเฟรเซอร์สในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ข้ามชาติ

• **ลูกค้าและผู้เช่า** บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้าให้บริการที่มีคุณภาพและมาตรฐาน ยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญในการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้า และดำเนินการอย่างถึงที่สุด เพื่อให้ข้อร้องเรียนได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็วเป็นที่พอใจของลูกค้า รวมทั้งผ่อนปรน และร่วมช่วยเหลือลูกค้ายามที่เกิดความเดือดร้อน ภายใต้หลักการดำเนินงานดังนี้

1) ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรมและมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง รวมทั้งเปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

2) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริง ทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทางอื่น ๆ กับลูกค้า อันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใด ๆ ของสินค้าหรือบริการ

3) ตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยความรวดเร็ว และจัดให้มีระบบและช่องทางการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.frasersproperty.co.th

4) รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำข้อมูลไปใช้ในทางที่มิชอบ เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

สำหรับการดำเนินการในปี 2565 สามารถดูรายละเอียดได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน

• **คู่ค้าและผู้รับเหมา** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย การปฏิบัติตามพันธสัญญาอย่างเคร่งครัด จึงมีนโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้าตามหลักธรรมาภิบาล (CG) ในการดำเนินการสรรหา การจัดซื้อจัดจ้าง ที่เปิดโอกาสให้คู่ค้า (ผู้ขาย / ผู้รับจ้าง / ผู้ให้เช่า) ทุกรายเข้ามาประมูลงานเสนอราคางานกับบริษัทฯ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เปิดเผย และเป็นธรรมกับคู่ค้าทุกราย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่คู่ค้าได้รับการติดต่อจากผู้บริหาร พนักงาน หรือบุคคลใด ๆ ในลักษณะที่เป็นการเรียกร้องค่าตอบแทนหรือผลตอบแทน หรือประโยชน์อื่นใด หรือในกรณีที่คู่ค้าเห็นว่า กระบวนการสรรหาและคัดเลือกคู่ค้าของบริษัทฯ ไม่เป็นไปโดยโปร่งใสหรือไม่เป็นธรรมกับคู่ค้า หรือเป็นการขัดคู่แข่งทางการค้า บริษัทฯ สนับสนุนให้คู่ค้าแจ้งให้บริษัทฯ ทราบทันที เพื่อให้เกิดความโปร่งใสเป็นธรรมในการจัดซื้อจัดจ้างแก่คู่ค้าทุกรายอย่างเสมอภาคและเท่าเทียม

<u>การสรรหา จัดซื้อจัดจ้าง และการปฏิบัติต่อคู่ค้า</u>

1. บริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการเป็นไปอย่างมีมาตรฐานภายใต้การแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสม จัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา และจ่ายเงินให้คู่ค้าและคู่สัญญาตรงเวลาตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน

2. บริษัทฯ มุ่งที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงิน คุณภาพทางด้านเทคนิค และมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน

3. ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใด ๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

4. ไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในการจัดซื้อจัดหากับคู่ค้า หรือคู่สัญญาที่มีความเกี่ยวพันกับตนเอง

5. ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อจัดหาเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

<u>วิธีการคัดเลือก/เกณฑ์ การประเมินคู่ค้า</u>

1. มีประวัติทางการเงินที่เชื่อถือได้ และมีศักยภาพที่จะเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

2. ผลิตหรือจำหน่ายสินค้าที่มีคุณภาพตรงกับความต้องการและสามารถตรวจสอบคุณภาพได้

3. ประเมินความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงานสินค้าและบริการ

4. ประเมินความสามารถในการประสานงาน การแก้ไขปัญหาและความพร้อมของทีมงาน โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา โดยจะไม่จำหน่ายสินค้าที่ละเมิดลิขสิทธิ์และเครื่องหมายทางการค้า

สำหรับการดำเนินการในปี 2565 สามารถดูรายละเอียดได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน

• **เจ้าหนี้และสถาบันการเงิน** บริษัทฯ ได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อคู่ค้าและ / หรือเจ้าหนี้ อย่างเป็นธรรม ซื่อสัตย์ และไม่เอารัดเอาเปรียบ เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน และบริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้โดยเฉพาะเรื่องเงื่อนไขค้ำประกัน การบริหารเงินทุน และกรณีที่เกิดการผิดชำระหนี้ไว้อย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้าหรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยไม่ให้มีการผิดนัดชำระหนี้ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและข้อตกลงต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด

• **คู่แข่งทางการค้า** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าตามหลักสากล ไม่ละเมิดหรือล่วงรู้ความลับทางการการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี รักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งขันทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย และปราศจากซึ่งข้อมูลความจริง โดยมีหลักการดำเนินงานดังนี้

1. ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี

2. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม

3. ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย

4. สนับสนุนและส่งเสริมการค้าเสรี เป็นธรรม ไม่ผูกขาดหรือกำหนดให้ลูกค้าของบริษัทฯ ต้องทำการค้ากับบริษัทฯ เท่านั้น

5. มีนโยบายด้านการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ และส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดให้มีการตรวจสอบให้ถ้วนถี่เมื่อมีการนำข้อมูล ผลงานของบุคคลภายนอก และโปรแกรมต่าง ๆ มาใช้ เพื่อจะได้ไม่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น

- **ภาครัฐ** บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญในการได้มาซึ่งสัญญาหรือข้อตกลงใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย รวมทั้งเป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

- **สังคมและชุมชน** บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน อีกทั้งยังสนับสนุนการจัดกิจกรรมสร้างสรรค์สังคมอย่างสม่ำเสมอ ให้ความช่วยเหลือบริจาคทรัพย์สินแก่มูลนิธิและองค์กรต่าง ๆ มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคมตามโอกาส นอกจากนี้ยังส่งเสริมให้บุคลากรใส่ใจดูและรักษาสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด คำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกโดยรอบ มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ ควบคู่กับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชน สังคม สำหรับการดำเนินการในปี 2565 สามารถดูรายละเอียดได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ชุมชนสัมพันธ์

- **เจ้าของที่และนายหน้า** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเจ้าของที่ดินและนายหน้า เนื่องจากเป็นผู้ส่งมอบวัตถุดิบต้นน้ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าของที่ดินและนายหน้าอย่างต่อเนื่องทุกปี รวมถึงมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างโปร่งใส เข้าถึงได้ง่าย ไม่กีดกัน และกดราคา ให้ต่ำกว่าท้องตลาด เพื่อให้การแข่งขันเป็นไปอย่างยุติธรรม

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ เคารพและปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา และมีนโยบายห้ามการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาทุกประเภท โดยได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ ดังนี้

1. พนักงานทุกคน มีหน้าที่ปกป้องและรักษาความลับอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ เพื่อมิให้ข้อมูลเหล่านั้นรั่วไหล และต้องไม่นำทรัพย์สินทางปัญญาประเภทต่าง ๆ ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อบุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาต

2. พนักงานทุกคนต้องเคารพและให้เกียรติต่อทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นและไม่นำผลงานอันเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของผลงานไปใช้โดยที่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของผลงาน

การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนสากล

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด ขนบธรรมเนียม ประเพณี และหลักสิทธิมนุษยชน หรือศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ สีผิว เพศ ภาษา ศาสนา สังคม ทรัพย์สิน ถิ่นกำเนิด ความคิดเห็นทางการเมือง หรือสถานะอื่น ๆ รวมถึงตระหนักในสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของตนที่มีต่อสังคมและบุคคลอื่น

เพื่อให้บุคลากรในองค์กรมีแนวทางที่ดีในการยึดถือปฏิบัติ บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนขึ้นในปี 2563 (โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ) ทั้งนี้ มีสาระสำคัญเบื้องต้น ดังนี้

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทุกระดับ ต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนสังคมและชุมชน ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ และตามสนธิสัญญาที่แต่ละประเทศมีพันธกรณีที่ต้องปฏิบัติ โดยรวมถึง

1. การปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียม ปราศจากการเลือกปฏิบัติ

2. การหลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน

3. การสนับสนุนส่งเสริมสิทธิมนุษยชน

4. การสื่อสาร เผยแพร่ ให้ความรู้ ความเข้าใจ กำหนดแนวทางสอดส่องดูแล และให้การสนับสนุนอื่นใดแก่ผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Business Value Chain) ผู้ส่งมอบสินค้าและบริการ (Supplier) ผู้รับเหมา (Contractor) ตลอดจนผู้ร่วมธุรกิจ (Joint Venture) เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนภายใต้แนวนโยบายนี้

สำหรับการดำเนินการในปี 2565 สามารถดูรายละเอียดได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง รายงานความยั่งยืน เรื่อง ความหลากหลายและการอยู่ร่วมกัน

(4) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- **การเปิดเผยสารสนเทศทางการเงินและอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ**

เป็นหนึ่งในหลักการที่มีความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับข้อมูลข่าวสารที่ต้องแจ้งแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านของความถูกต้อง ความเพียงพอ ความรวดเร็ว และความเท่าเทียมกันของการให้ข้อมูลแก่ทุกกลุ่ม ดังนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน การเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของงบการเงินนั้นจะต้องผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ก่อนเผยแพร่ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2. เปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ โดยเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เช่น งบการเงิน รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

3. เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการย่อย จำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมการประชุม และนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ภายใต้หัวข้อการจัดการในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

4. เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

5. กำหนดให้กรรมการของบริษัทฯ ต้องรายงานการซื้อขาย/ถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำทุกไตรมาส

6. กำหนดให้มีการรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการและผู้บริหาร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 2/2552 เรื่องการรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ลงวันที่ 26 มกราคม 2552 โดยกำหนดให้มีการรายงานทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงภายใน 3 วันทำการ โดยจัดส่งรายงานไปยังเลขานุการบริษัท

7. เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- **การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกันและระหว่างกัน**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการเกี่ยวโยงกันและรายการระหว่างกันต่าง ๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ บริษัทฯ จึงป้องกันรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ

- **การเปิดเผยข้อมูลและความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึง ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ ทั้งโดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม อาทิ การแจ้งข้อมูลโดยผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การแจ้งข้อมูลโดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ หรือการจัดทำข่าวประชาสัมพันธ์ เป็นต้น โดยมอบหมายให้ผู้มีความรู้ความสามารถ และมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดีทำหน้าที่เป็นนักลงทุนสัมพันธ์

คณะผู้บริหาร ได้มีการสื่อสารโดยตรงกับผู้ถือหุ้น นักลงทุนสถาบัน และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ โดยจัดให้มีการนำเสนอข้อมูลความคืบหน้าการดำเนินกิจการ และตอบข้อซักถามต่าง ๆ เกี่ยวกับบริษัทฯ ให้แก่นักลงทุนในแต่ละไตรมาส และเผยแพร่ข่าวประชาสัมพันธ์ (Press Release) นอกเหนือจากการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสารสนเทศต่าง ๆ แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.fraserspropertyth.co.th ที่ปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมของกลุ่มบริษัทได้รับรู้ข้อมูลของบริษัทที่เป็นปัจจุบันอย่างเท่าเทียมกัน

นอกเหนือจากการเปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุนเข้าพบผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อสอบถามผลการดำเนินงาน และเข้าเยี่ยมชมโรงงานหรือคลังสินค้าของบริษัทฯ รวมทั้งการจัดประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์พร้อมกับการจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน เพื่อชี้แจงผลประกอบการและภาพรวมธุรกิจแล้ว บริษัทฯ ได้เข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity day) ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นประจำ และกิจกรรมพบปะนักลงทุนหรือนักวิเคราะห์ที่จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการส่งเสริมการให้ข้อมูล และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและนักลงทุน และเพื่อให้มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ มากขึ้น นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีการเดินทางไปต่างประเทศเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนที่มิได้อยู่ในประเทศไทยด้วย

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ดังนี้

กิจกรรมการนำเสนอข้อมูล	จำนวนครั้ง
บริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน	2
นักลงทุนพบผู้บริหารของบริษัท	-
ประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน	6
ให้ข้อมูลแก่นักลงทุนในประเทศ	2
ให้ข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ	1

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินของบริษัทฯ และข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี (56-1 One Report) ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้น ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้เลือกใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสมและใช้นโยบายทางบัญชีเดียวกันในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำรายงานคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอในรายงานประจำปีต่อผู้ถือหุ้นเพื่อให้ทราบถึงผลการดำเนินงานและประเด็นสำคัญต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปีด้วย ทั้งนี้ ในปี 2565 ไม่มีเหตุการณ์ที่บริษัทฯ ถูกดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแลเนื่องจากการไม่ประกาศหรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

2. จรรยาบรรณธุรกิจ

จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ (Ethical and Business Code of Conduct)

บริษัทฯ ได้จัดทำจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งเป็นการประมวลแบบแผน กำหนดขอบเขต มาตรฐานความประพฤติ และพฤติกรรมที่บุคลากรของบริษัทพึงกระทำในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน โดยปฏิบัติไปในวิถีทางเดียวกันภายใต้กรอบคุณธรรม ความซื่อสัตย์ ในวิถีทางที่สร้างสรรค์ เป็นระเบียบเรียบร้อย เสมอภาค เท่าเทียม เพื่อสร้างรากฐาน และรักษาภาพพจน์ของบริษัท ให้เป็นบริษัทที่มีการเติบโต

อย่างยั่งยืน โดยรวมไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยกำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติเป็นค่านิยมร่วมของบริษัทควบคู่ไปกับข้อบังคับและระเบียบของบริษัท สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และกลยุทธ์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้การบริหารและการปฏิบัติงานมีความโปร่งใส ชัดเจน เป็นธรรม และมีประสิทธิภาพ โดยมีกระบวนการสื่อสารจรรยาบรรณให้พนักงานทราบผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การเปิดเผยบนเว็บไซต์ ระบบอินทราเน็ตของบริษัท การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ การอบรมทบทวนประจำปี เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ประมวลแนวปฏิบัติที่ดีสำหรับจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ไว้ในหัวข้อดังนี้

1) ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น 2) การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนสากล 3) การสนับสนุนภาคการเมือง 4) การมีส่วนได้เสียและการขัดแย้งทางผลประโยชน์ 5) การรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูล การใช้ข้อมูลภายใน และการรายงานการมีส่วนได้เสีย 6) การปฏิบัติต่อลูกค้า 7) การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า 8) การปฏิบัติต่อคู่ค้า 9) ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมโดยรวม 10) การปฏิบัติต่อพนักงาน ลูกจ้าง 11) การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ 12) การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน 13) การสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน 14) ความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม 15) ทรัพย์สินทางปัญญา การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสาร 16) การรักษาและการใช้ทรัพย์สินของบริษัท และ 17) การพึงปฏิบัติตนของพนักงาน และการปฏิบัติต่อพนักงานอื่น

กรณีที่เกิดการประพฤติผิดจรรยาบรรณ

บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการ ขั้นตอน และวิธีการในการสอบสวนข้อเท็จจริง โดยระบุผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในกระบวนการที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดวิธีการแก้ไขร่วมกันกับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารสูงสุด การพิจารณาบทลงโทษ การรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททราบ รวมถึงสามารถให้ข้อเสนอแนะ ทั้งนี้ เพื่อกำหนดแนวทางป้องกันมิให้เกิดเหตุการณ์ประพฤติผิดจรรยาบรรณซ้ำอีก อย่างไรก็ตาม คณะทำงานที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการทบทวน สอบทาน ระบบควบคุมภายในของบริษัทเพื่อตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน ของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง และติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุง แล้วรายงานต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องทราบตามลำดับ

ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้ในเอกสารแนบ หัวข้อ "เอกสารแนบ 5 – นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ"

3. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ได้จัดทำขึ้นและมีผลบังคับใช้ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 จากการพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2558 โดยได้มีการพิจารณาทบทวนเป็นประจำอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ปัจจุบัน ซึ่งหลังจากการปรับโครงสร้างภายในองค์กร คณะกรรมการได้มีการพิจารณาอนุมัติให้ปรับปรุงแก้ไขนโยบายการกำกับดูแลกิจการ มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564-2565 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 รวมถึงมีการพิจารณาทบทวนให้ปรับปรุงแก้ไข และ/หรืออนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการ ดังปรากฏในเอกสารแนบ 5 พร้อมเปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคน ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสีย สามารถศึกษาและดาวน์โหลดเอกสารได้ที่ https://www.frasersproperty.co.th/th/corporate-governance/corporate-governance

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน กำหนดแผนและมาตรการติดตามเพื่อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจิตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม ทั้งการพิจารณาการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย และระบบการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับบริบทที่มีการเปลี่ยนแปลงในปีที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้พิจารณาการทบทวนและเห็นชอบให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎบัตรคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้สอดคล้องกับประเมินตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2023) "CGR" ที่มีการปรับปรุงใหม่ และพิจารณาการทบทวนและเห็นชอบให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้สอดคล้องกับแนวทางการประเมินตนเอง 71 ข้อ ฉบับปรับปรุง (Version 4.0) ของ CAC สำหรับบริษัทขนาดใหญ่ นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาการดำเนินการให้รองรับการ การประเมิน ASEN CG Scorecard โครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) และ Thailand Sustainability Investment (THSI) เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

ในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการประเมินผลด้านการกำกับดูแลกิจการในระดับ "ดีเลิศ" จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

3.2 การปฏิบัติในเรื่องอื่น ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตระหนักถึงความรับผิดชอบและบทบาทในการกำหนดทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์ในระยะ 5 ปี โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมหากสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้คณะกรรมการได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลบนพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในด้านต่าง ๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบ โครงสร้าง คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ การประชุม องค์ประชุม และการออกเสียงลงคะแนนรวมถึงเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ "กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท"

- **การดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายว่าด้วยการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการบริษัทไว้ ดังนี้

1) กรรมการ สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตน หรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

2) การไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และการดำเนินธุรกิจของบริษัทดังกล่าวต้องไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ กำหนดให้ "บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินตามนโยบายการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการในบริษัทอื่นอย่างเคร่งครัดเหมาะสม และมิได้ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการบริษัทฯ แต่อย่างใด

การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 มาปรับใช้

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนโดยการมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code) มาปรับใช้ และเพื่อให้มีการพัฒนาการดำเนินการต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องตามบริบทที่เหมาะสมทางธุรกิจ ซึ่งในภาพรวมบริษัทฯ สามารถดำเนินการตาม CG Code ได้เป็นอย่างดี

ข้อที่ยังไม่ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือยังปฏิบัติได้ไม่ครบถ้วน

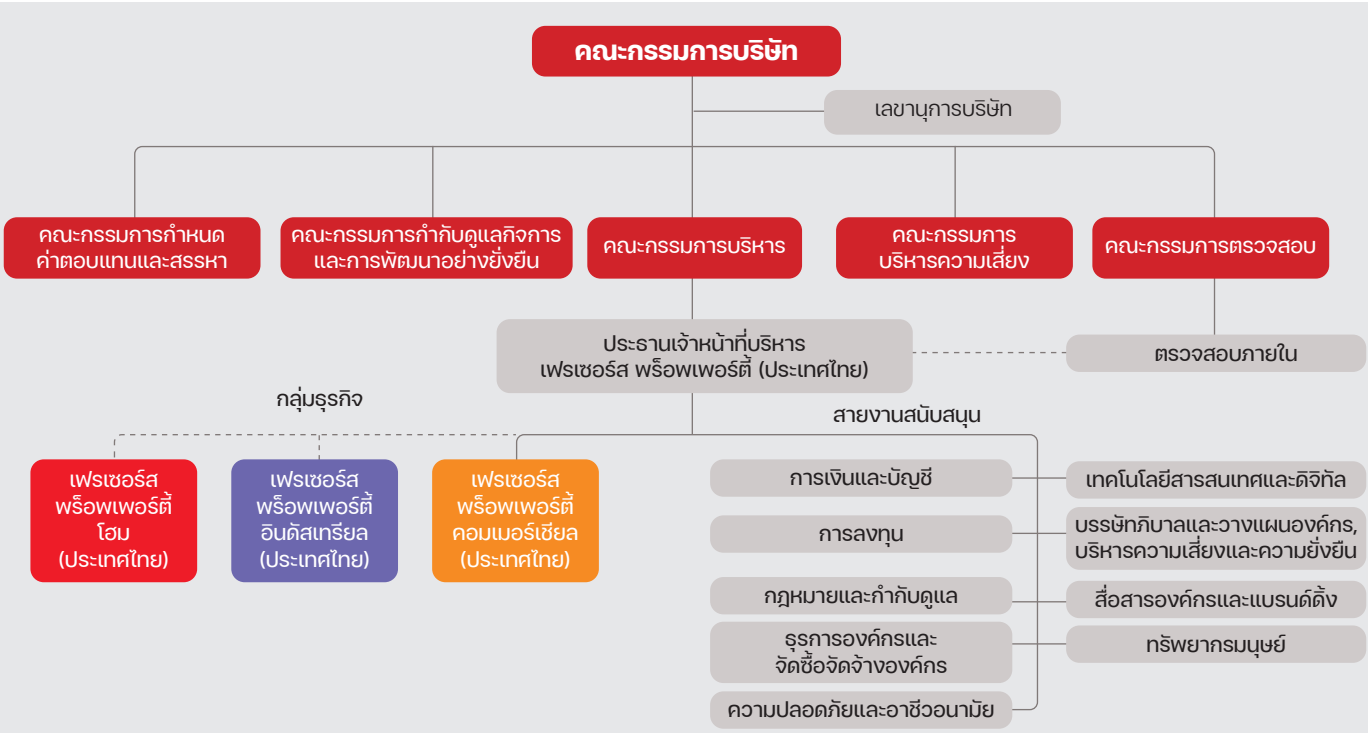
บริษัทฯ คำนึงถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการให้ทัดเทียมกับระดับสากล โดยการปรับใช้ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของแต่ละบริษัท และชี้แจงข้อขัดข้องที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวได้ ซึ่งในปีที่ผ่านมาคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้ติดตามผลการดำเนินงานเพื่อทบทวนและเสนอแนะแนวทางการดำเนินการปรับปรุงต่อบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 แล้ว หากแต่มีบางเรื่องบริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	เหตุผล / ความจำเป็น
1. คณะกรรมการมีองค์ประกอบที่มีกรรมการที่เป็นผู้หญิง จำนวน 1 คน ซึ่งน้อยกว่า 2 คน และน้อยกว่าร้อยละ 30 ของคณะกรรมการทั้งหมด	บริษัทให้ความสำคัญต่อความหลากหลายของกรรมการที่จะมาดำรงตำแหน่ง โดยการพิจารณาถึงคุณสมบัติในด้านต่าง ๆ อาทิ ความรู้ มุมมอง ประสบการณ์ ทักษะเฉพาะด้านหรือความสามารถในการแก้ไขปัญหา เป็นต้น รวมถึงความสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจ การคัดเลือกผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการที่เป็นผู้หญิงจึงยังมีความท้าทายในกลุ่มธุรกิจของบริษัท
2. คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด	บริษัทมีการกำหนดโครงสร้างกรรมการที่มีจำนวนและคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพยและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแลให้กรรมการอิสระสามารถทำงานร่วมกับคณะกรรมการทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแสดงความเห็นได้อย่างอิสระ โดยกรรมการส่วนใหญ่มีบทบาทหน้าที่สำคัญที่มีผลต่อการบริหารกิจการ ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนกรรมการอิสระได้น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในแนวปฏิบัติที่ดี
3. บริษัทยังไม่ได้กำหนดนโยบายจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการได้ไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น ซึ่งปัจจุบันมีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 แห่ง จำนวน 1 ท่าน	กรรมการของบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและประสบการณ์สูงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ซึ่งเป็นที่ต้องการของบริษัทจดทะเบียนหลายแห่ง ทำให้ยังไม่สามารถจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการได้
4. คณะกรรมการยังไม่มีการกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ให้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีข้อยกเว้น และยังมีกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการเกิน 9 ปี	ตามข้อบังคับของบริษัท ได้กำหนดให้มีกรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามในทุก ๆ ปี โดยกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหาจะเป็นผู้พิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่เหมาะสม เพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ บริษัทฯ มีการพิจารณากำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาความต่อเนื่องในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระที่มีประสบการณ์ที่จำเป็นต่อการสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการให้บรรลุเป้าหมายจึงจำเป็นต้องมีข้อยกเว้นสำหรับกรรมการบางท่านซึ่งมีคุณสมบัติสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้ได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อเนื่องเกินระยะเวลา 9 ปี
5. บริษัทฯ ไม่ได้เปิดเผยรายละเอียดค่าตอบแทนของผู้บริหารสูงสุด (CEO)	บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยรายละเอียดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุด (CEO) รวมอยู่ในค่าตอบแทนของคณะผู้บริหารแล้ว จึงมิได้แยกการเปิดเผยออกมาต่างหาก

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565 ของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีการแบ่งสายการบังคับบัญชาเป็นสายงานต่าง ๆ สรุปเป็นแผนภาพผังโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ดังนี้



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดไว้ว่า คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1. กรรมการอิสระ (Independent Director) หมายถึง กรรมการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและมีความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดูรายละเอียดคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระของกรรมการอิสระ ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อ "กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท"

2. กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) หมายถึง กรรมการที่มิได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและไม่ได้บริหารงานประจำของบริษัทฯ อาจจะเป็นกรรมการอิสระหรือไม่ก็ได้

3. กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) หมายถึง กรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและบริหารงานประจำของบริษัทฯ

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 10 ท่าน ประกอบด้วย

(1) กรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน (มีกรรมการอิสระที่เป็นผู้หญิง 1 ท่าน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
(2) กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 9 ท่าน จาก 10 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90 ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
(3) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
(4) กรรมการที่ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร แต่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงาน จำนวน 2 ท่าน

ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ จำนวน 11 ท่าน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย

ชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	16 ม.ค. 2560
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง	24 เม.ย. 2560
3. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	28 มิ.ย. 2544
4. นายชาลี โสภณพนิช	กรรมการ	30 มี.ค. 2548
5. นายโชติพัฒน์ พีชานนท์	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	16 ม.ค. 2560
6. นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	13 พ.ย. 2555
7. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และกรรมการบริหารความเสี่ยง	16 ม.ค. 2560
8. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ และกรรมการบริหาร	13 ธ.ค. 2562
9. นางบุษยา มาทแล็ง	กรรมการอิสระ	13 ม.ค. 2564
10. นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)	13 ม.ค. 2564

และมีนางสาวปรัศนีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบรรษัทภิบาล การวางแผนองค์กร การบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ : นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2565

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ ตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับฝ่ายบริหารและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความหลากหลายในโครงสร้างกรรมการ อันประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา ความรู้ ความสามารถ ทักษะวิชาชีพ ประสบการณ์การทำงาน ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยมีความเชื่อมั่นว่าการกำหนดความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเสริมสร้างสมดุลด้านความคิด ด้านคุณภาพการทำงาน รวมถึงประสิทธิภาพด้านการตัดสินใจของคณะกรรมการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การปฏิบัติดังกล่าวนี้ได้ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย และบริษัทร่วมด้วย

ทั้งนี้ กรรมการบริษัททุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีโครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ไม่น้อยกว่าสามคน และมีคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบ อย่างน้อย 3 คน ที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีความรู้และประสบการณ์ที่จะสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินอย่างน้อย1คน รวมทั้งทำหน้าที่อื่นในฐานะกรรมการตรวจสอบได้ และมีการมอบ อำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท (ตามหนังสือรับรองบริษัท ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายชาลี โสภณพนิช หรือ นายชาย วินิชบุตร หรือนายปณต สิริวัฒนภักดี หรือนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลงลายมือชื่อร่วมกับนายโชติพัฒน์ พีชานนท์ หรือนายธนพล ศิริธนชัย รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience) ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และรอบคอบ (Duty of Care) รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งในปัจจุบันและในระยะยาว (Fiduciary Duty) และการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ และทันเวลา (Duty of Disclosure) พิจารณากำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ นโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณประจำปี ตลอดจนมีอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ รวมถึงการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ทั้งนี้ เรื่องที่เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการ ได้แก่

1. เรื่องเกี่ยวกับนโยบายของบริษัท
2. การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
3. การทำธุรกรรมหรือการกระทำใด ๆ อันมีผลกระทบที่สำคัญต่อฐานะทางการเงิน ภาระหนี้สิน การทำธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัท พร้อมทั้งติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้
4. แผนการขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ และธุรกรรมขนาดใหญ่อื่น ๆ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ๆ ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ
5. การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ "กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท"

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานกรรมการ

1. กำกับ ติดตาม และดูแลให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
2. ดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. เรียกประชุมคณะกรรมการและกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการเพื่อดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม และกรรมการได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพียงพอล่วงหน้าก่อนการประชุมคณะกรรมการ
4. จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
5. เสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยขึ้นเพื่อช่วยปฏิบัติงานในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปอย่างทั่วถึงในทุกมิติและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประกอบด้วย

1) คณะกรรมการบริหาร
2) คณะกรรมการตรวจสอบ
3) คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
5) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการชุดย่อยทั้ง 5 คณะ มีบทบาทหน้าที่และการดำเนินงานดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee – AC)

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแต่งตั้งจากกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด 3 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งใน คณะกรรมการบริษัท
1. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย[1]	ประธานกรรมการ	กรรมการอิสระ
2. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม[2]	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์[3]	กรรมการ	กรรมการอิสระ

และมีนางสาวภัคชัญญา ชุติมาวงศ์ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : 1. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 24 เม.ย. 2560 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน
2. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 16 ม.ค. 2560 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน
3. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่ปี 2546 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่เกี่ยวกับการสอบทานรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน รายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน ตลอดจนให้ความเห็นและข้อเสนอแนะอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจเกี่ยวกับประสิทธิภาพ และการถือปฏิบัติตามระเบียบ นโยบาย และวิธีปฏิบัติที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการรตรวจสอบ” ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัท ฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ”

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา (Compensation and Nomination Committee – CNC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา เพื่อทำหน้าที่ในพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และรูปแบบในการสรรหาและคัดเลือกบุคคล เพื่อเข้ารับการเสนอชื่อเป็นกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง รวมถึงพิจารณาค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม สมเหตุสมผลตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ	กรรมการ

และมีนายธนพล ศิริธนชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นเลขานุการคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการ พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย คุณสมบัติของผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์การดำเนินการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารระดับสูง แผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทน สำหรับกรรมการ หลักเกณฑ์การจ่ายโบนัส การปรับอัตราเงินเดือนของผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารและพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดบทบาทหน้าที่ด้านการกำหนดค่าตอบแทน และด้านการสรรหา แยกออกจากกันชัดเจน

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา" ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ "กฎบัตรคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา"

คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee – EC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยควบคุมดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายบริหารเป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย วิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ ข้อบังคับของบริษัท แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และอำนาจอนุมัติตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการกลั่นกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 6 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหาร	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	ประธานกรรมการ	กรรมการ
2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ	กรรมการ
3. นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการ	กรรมการ
4. นายแสนผิน สุขี	กรรมการ	–
5. นายโสภณ ราชรักษา	กรรมการ	–
6. นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล	กรรมการ	–

หมายเหตุ: (1) นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2565

และมีนางสาวปรัศนีย์ สุระเสถียร เลขานุการบริษัทและรองกรรมการผู้จัดการ สายงานบรรษัทภิบาล การวางแผนองค์กร การบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

พิจารณากลั่นกรอง และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ การลงทุน งบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัท โอกาสลงทุนต่าง ๆ กำหนดโครงสร้างองค์กรและบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท และสรุปผลวิเคราะห์การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารในรอบปี และรายงานให้คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัททราบ เป็นต้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการบริหาร" ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัท ฯ หัวข้อ "กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร"

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Corporate Governance and Sustainable Development Committee – CGC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อรวบรวมองค์ประกอบ หน้าที่ความรับผิดชอบ และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ตลอดจนให้คำปรึกษาและแนวปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทได้อย่างเหมาะสม โปร่งใส และเป็นธรรม โดย ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2565 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ดังรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการ กำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการ	กรรมการ

และมีนางสาวปรัศนีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบรรษัทภิบาล การวางแผนองค์กร การบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

พิจารณากำหนดแนวทาง และเสนอแนะแนวนโยบาย กลยุทธ์ กรอบการดำเนินงาน เป้าหมาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินงานเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหาร คณะทำงาน เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้ารับการจัดอันดับการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยหน่วยงานกลางภายนอก ตลอดจนทำการเปิดเผยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การพัฒนาอย่างยั่งยืน และแนวปฏิบัติที่ดีที่เกี่ยวข้องต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดบทบาทหน้าที่ด้านการกำกับดูแลกิจการและด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน แยกออกจากกันชัดเจน

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน" ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัท ฯ หัวข้อ "กฎบัตรคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน"

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee - RMC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อดูแลสนับสนุนให้มีการกำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร รวมทั้งกำกับดูแลให้มีระบบบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทได้อย่างเหมาะสม โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 4 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระ 1 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายโชติพัฒน์ พีชานนท์	ประธานกรรมการ	กรรมการ
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ	กรรมการ
4. นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการ	กรรมการ

และมีนายสามารถ รัศมีโรจน์วงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการ บริหารความเสี่ยง และความยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

พิจารณาและอนุมัตินโยบาย วัตถุประสงค์ และกรอบการบริหารความเสี่ยง สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของพนักงานในองค์กร ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของธุรกิจ พิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยง พิจารณาและทบทวนแนวทาง และเครื่องมือในการบริหารจัดการความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสม ติดตามผลการประเมินความเสี่ยง และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นต้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง" ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ "กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง"

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท (ตามนิยาม ก.ล.ต.) มีจำนวน 5 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายธนพล ศิริธนชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)
2. นายแสนผิน สุขี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)
3. นายโสภณ ราชรักษา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
4. นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน
5. นายศุภรัฒม์ ศิวะเพ็ชรานาถ สิงหรา ณ อยุธยา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านเทคโนโลยีและดิจิทัล

ผู้บริหารระดับสูง หมายรวมถึง ผู้ที่ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสี่รายแรกนับต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัททุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. นำนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทมาพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติให้เกิดผลสำเร็จ บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
2. วางแผนกลยุทธ์ทางด้านการเงิน การลงทุน การบริหาร และการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับบริษัท
3. นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องสำคัญต่าง ๆ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท
4. อนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญต่าง ๆ ของบริษัท
5. รับทราบข้อร้องเรียนและรับแจ้งเบาะแสการทุจริต รวมถึงข้อข้องใจเกี่ยวกับมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทจากผู้มีส่วนได้เสีย โดยดำเนินการตามขั้นตอนการจัดการเรื่องที่มีการร้องเรียน
6. เป็นผู้มีอำนาจในการบังคับบัญชาพนักงานทุกระดับชั้น
7. คัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท ที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร

นอกจากนี้ การไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารก่อน เว้นแต่การไปดำรงตำแหน่งกรรมการผู้แทนในบริษัทร่วมทุนจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร

ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ การใช้อำนาจของผู้บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้หากผู้บริหารมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะใด ๆ กับบริษัทหรือบริษัทย่อยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

1. กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน ในกระบวนการปฏิบัติงานที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน
2. กำหนดให้มีกระบวนการส่งเสริม และสนับสนุนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และสื่อสารไปยังบุคลากรของบริษัท และผู้มีส่วนได้เสีย
3. นำนโยบาย และกรอบการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ให้บุคลากรของบริษัทถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และต่อเนื่อง
4. กำหนดให้มีการประเมินผล และรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอ
5. กำหนดให้มีกระบวนการรับ และกำกับดูแลการรับเรื่องร้องเรียน
6. ทบทวนความเหมาะสมของกระบวนการและมาตรการต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย

การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Country Chief Executive Officer: Country CEO)

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ดำเนินการสรรหาและพิจารณากลั่นกรองคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Country Chief Executive Officer: Country CEO) ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหากำหนด ซึ่งรวมถึงการมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัท ทักษะและประสบการณ์ที่จำเป็นอันจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้ง นายธนพล ศิริธนชัย ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563 เป็นต้นมา

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานตามการประเมินของ Balanced score card ที่ประกอบด้วยผลประเมินด้าน Financial และ Non-Financial ในด้านการสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กรในมิติต่าง ๆ ประกอบกับการดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงผลกระทบจากสภาวการณ์เศรษฐกิจและสังคมโดยรวม โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

กรรมการ/ผู้บริหาร		จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		เปลี่ยนแปลง
		30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2565	เพิ่มขึ้น/ลดลง (หุ้น)
กรรมการ				
1.	นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	5,000	5,000	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
2.	รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
3.	นายปณต สิริวัฒนภักดี	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
4.	นายชาลี โสภณพนิช	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
5.	นายโชติพัฒน์ พีชานนท์	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ			
6.	นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
7.	นายชาย วินิชบุตร	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
8.	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
9.	คุณบุษยา มาทแล้ง	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
10.	นายธนพล ศิริธนชัย	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-

กรรมการ/ผู้บริหาร		จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		เปลี่ยนแปลง
		30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2565	เพิ่มขึ้น/ลดลง (หุ้น)
ผู้บริหาร				
1.	นายธนพล ศิริธนชัย	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
2.	นายแสนผิน สุขี	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
3.	นายโสภณ ราชรักษา	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
4.	นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
5.	นายศุภรัฒม์ ศิวะเพ็ชรานาถ สิงหรา ณ อยุธยา	-	-	-
	คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-

หมายเหตุ : นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2565

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร ไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม เพื่อตอบแทนความสำเร็จในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ และเป้าหมายตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท โดยพิจารณาในด้านต่าง ๆ ดังนี้

การบริหารค่าตอบแทนโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานจะแปรผันตามการบรรลุผลสำเร็จของเป้าหมายที่บริษัทกำหนดไว้ มีการรประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานจากตัวชี้วัดความสำเร็จในการดำเนินงาน (Balanced Score Card) ซึ่งประกอบไปด้วยตัวชี้วัดผลตอบแทนทางด้านการเงิน ด้านทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร ด้านความยั่งยืน ด้านนวัตกรรมและกระบวนการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย

การบริหารค่าตอบแทนให้สามารถแข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยเทียบเคียงกับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน และสอดคล้องกับผลการปฏิบัติงานอย่างมีนัยสำคัญทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะสามารถดึงดูดและรักษาผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและความสามารถที่ต้องการ ให้ปฏิบัติหน้าที่บรรลุเป้าหมายและทิศทางธุรกิจที่บริษัทฯ กำหนดได้อย่างต่อเนื่อง

การบริหารค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับความคาดหวังของผู้ถือหุ้น วัดจากผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาวที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัท ซึ่งสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา เป็นผู้พิจารณากลั่นกรองค่าตอบแทนผู้บริหาร เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในรูปแบบของ เงินเดือน และผลประโยชน์ เช่น สวัสดิการ โบนัสตามผลงาน เป็นต้น

หมายเหตุ: การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารที่เป็นกรรมการบริษัท เป็นไปตามนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน โบนัส กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม	37,416,504 17,738,768 2,818,787
รวม	**57,974,059**

นอกจากนี้ บริษัทจ่ายค่าเบี้ยประกันสุขภาพ (Health Insurance) สำหรับผู้บริหารสูงสุด 5 ท่านที่อยู่ในตำแหน่งในรอบระยะเวลาบัญชี เริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวนเงิน 91,340 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากรของบริษัททุกคนเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนาการบริหารทรัพยากรบุคคล โดยมีการกำหนดจำนวนพนักงานที่เหมาะสมในแต่ละสายงานเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทและคำนึงถึงความเสี่ยงในการขาดแคลนแรงงาน และการกระจายของแรงงานในหน่วยงานสำคัญ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนพนักงานในปีระยะ 3 ปีที่ผ่านมาเป็นไปตามบริบทของการปรับโครงสร้างขององค์กรเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 โดยในปี 2565 อัตราการเปลี่ยนแปลงอยู่ในระดับปกติอย่างไม่มีนัยสำคัญ

สรุปจำนวนพนักงานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีพนักงานรวมทั้งสิ้น 1,333 คน ดังนี้

แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
คณะผู้บริหารระดับสูง	5
สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	3
สายงานธุรการและจัดซื้อจัดจ้าง	30
สายงานสื่อสารและแบรนด์ดิ้ง	13
สายงานกฎหมายและกำกับดูแล	9
สายงานการเงินและบัญชี	129
สายงานธรรมาภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	11
สายงานทรัพยากรมนุษย์	14
สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศและดิจิทัล	42
สายงานการลงทุน	4
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	5
สายงานสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	8
สายงานสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย	18
สายงานโครงการที่อยู่อาศัย (ต่างจังหวัด)	69
สายงานโครงการที่อยู่อาศัย (กรุงเทพฯ และปริมณฑล)	340
สายงานสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย 1	80
สายงานสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย 2	68
สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	7
สายงานดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม)	35

แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
สายงานการลงทุน (อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม)	329
ฝ่ายสุขภาพ ความปลอดภัย และความยั่งยืน	4
ฝ่ายพัฒนาเมือง	5
ฝ่ายกฎหมายและบริหารที่ดิน	9
ฝ่ายการสื่อสารการตลาดและการสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า	7
ฝ่ายวางแผนองค์กร	5
สายงานการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์กองทรัสต์ (อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม)	12
สายงานการเงินและบัญชีกองทรัสต์ (อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม)	5
สายงานพัฒนาธุรกิจรีเทล	28
สายงานโครงการเชิงพาณิชยกรรม	33
สายงานการจัดการกองทรัสต์	6
รวมทั้งสิ้น	**1,333**

การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ จัดให้มีการอบรม และสัมมนาแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการชี้แจงให้พนักงานใหม่เข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานในส่วนงานที่รับผิดชอบ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและทักษะในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน บริษัทฯ เปิดโอกาสให้แก่พนักงาน ในการเข้ารับการอบรมจากสถาบันต่าง ๆ เป็นการเพิ่มเติมอีกด้วย

ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 13.5 ล้านบาท

รายละเอียดการเข้ารับการอบรมในปี 2565

การอบรม	จำนวน
จำนวนพนักงานที่ได้รับการพัฒนาและฝึกอบรมทั้งสิ้น (คน)	1,333
การอบรมภายใน (หลักสูตร)	214
การอบรมภายนอก (หลักสูตร)	851
คิดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น (บาท)	**13,534,897**

ชั่วโมงการอบรมของพนักงานโดยเฉลี่ยภายในระยะเวลา 3 ปี (ปี 2563 - 2565)

การอบรม	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
จำนวนพนักงาน (คน)	1,333	1,342	428
จำนวนชั่วโมงการอบรม (ชม.)	76,470	52,351	25,052
ชั่วโมงการอบรมเฉลี่ย (ชม. / คน / ปี)	57	39	58

ค่าตอบแทนบุคลากร

สำหรับค่าตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงานในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 1,399.1 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังคม โบนัส สวัสดิการอื่น ๆ เงินสมทบ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้แก่พนักงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

ประเภทผลตอบแทน	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
1. เงินเดือน ค่าจ้าง และโบนัส	1,097,165,882	1,164,171,225	1,436,026,054
2. เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	46,172,357	53,738,706	53,135,196
3. อื่น ๆ[1]	255,729,727	157,712,817	181,850,274
รวม	**1,399,067,966**	**1,375,622,748**	**1,671,011,524**

หมายเหตุ [1] ผลตอบแทนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าประกันสังคม ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิต ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง และสวัสดิการอื่น ๆ

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (Investment Governance Code: "I Code") และเนื่องจากกองทุนสำรองเลี้ยงชีพถือเป็นกองทุนการออมเพื่อการเกษียณอายุของพนักงาน บริษัทฯ จึงสนับสนุนให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพคัดเลือกผู้จัดการกองทุนที่รับปฏิบัติตาม I Code และ/หรือ บริหารการลงทุนอย่างรับผิดชอบโดยคำนึงถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance: "ESG") มีการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนเป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นแนวทางการลงทุนที่นำไปสู่ประโยชน์ที่ดีที่สุดของสมาชิกกองทุนซึ่งก็คือพนักงานของบริษัทในระยะยาวได้

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ไม่มี

ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

เลขานุการบริษัท

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2565 นางสาวปรัศนีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบรรษัทภิบาล การวางแผนองค์กร การบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนและดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมในการทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท และได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
4. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. เป็นศูนย์กลางการติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสารระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น
7. ประสานงานและติดตามการดำเนินงานตามมติของกรรมการและผู้ถือหุ้น
8. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ
9. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการจัดทำบัญชี

นางสาวรจนา อัศววิเชียรจินดา ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี โดยมีผลตั้งแต่เดือนตุลาคม 2562 เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแต่งตั้ง นางสาวภัคชัญญา ชุติมาวงศ์ ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2565 เนื่องจากมีวุฒิการศึกษาที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชี การตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ มาเป็นระยะมากกว่า 20 ปี รวมทั้งเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ การคัดเลือก แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้างานตรวจสอบภายในจะต้องผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมอบหมายให้ นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล (Legal & Compliance Department) เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อติดต่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

ชื่อ – ตำแหน่ง	ที่อยู่
นางสาวอชิตา สิงหเสนี รองผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ (662) 483 0442 อีเมล์ FPT.IR@fraserspropertycom

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี (Audit Fee) ให้แก่ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นจำนวนเงิน 12,615,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,850,000
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,780,000
3	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	605,000
4	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นางสาวยุวนุช เทพทรงวัจจ	660,000
5	บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	180,000
6	บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	210,000
7	บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	225,000

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
8	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
9	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,200,000
10	บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	360,000
11	บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเซส จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
12	บริษัท สาธรทรัพย์สิน จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	350,000
13	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	235,000
14	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
15	บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
16	บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	510,000
17	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,093,000
18	บริษัท ยูไนเต็ดโฮมส์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	590,000
19	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,147,000
20	บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	180,000
21	บริษัท ไพร์ม พลัส แอสเซ็ท จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	180,000
22	บริษัท รีกัล รีเจี้ยน จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
23	บริษัท ไซด์วอล์ค แลนด์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	90,000
24	บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
25	บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	90,000
26	บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	150,000
27	บริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	300,000
28	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	90,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			**12,615,000**

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

1. สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งเป็นแนวทางในการบริหารจัดการที่สำคัญในสภาวะที่ต้องเผชิญกับความท้าทายในการดำเนินธุรกิจ จึงมีบทบาทในการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการกำหนดนโยบาย กลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงกรอบการดำเนินงานและขั้นตอนการปฏิบัติงานเพื่อการพัฒนาธุรกิจให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน โดยยึดถือหลักปฏิบัติ ทั้ง 8 ข้อ ของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ตามหลัก Apply or Explain เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืนรวมทั้งเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติมีความเหมาะสมเพียงพอต่อการปรับตัวภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และสังคมโดยรวม ซึ่งจะมีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานเป็นประจำทุกปี โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของกิจการในแต่ละช่วงเวลาทั้งการกำหนดเป้าหมายระยะสั้น ระยะปานกลาง และระยะยาว มีการกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสม ตั้งแต่โครงสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล (Strengthen Board Effectiveness) การคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมโดยมีกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ กระบวนการสรรหาและคัดเลือกกรรมการและสรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management) ให้สอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

คณะกรรมการได้ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (Nurture Innovation and Responsible Business) ติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจตามแผนดำเนินการ (Operational Plan) โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย Value Chain เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม (Strengthen Effective Risk Management and Internal Control) สะท้อนผ่านการกำหนดพฤติกรรมหลัก (Core Competency : Connect Future) โดยจัดให้มีนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแสที่จะช่วยให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น พร้อมรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล (Ensure Disclosure and Financial Integrity)

คณะกรรมการได้จัดให้มีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง และสนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders) โดยการดูแลให้การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้มีการติดตามการนำหลักปฏิบัติข้างต้นมาปรับใช้อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงได้รายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

หลักเกณฑ์การคัดเลือกกรรมการอิสระ (คุณสมบัติ/กระบวนการสรรหา)

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 ราย จากจำนวนกรรมการสรรหาทั้งหมด 3 ราย มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัท มีความรู้ความสามารถ มีความหลากหลายและมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยใช้ฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ประกอบการพิจารณาสรรหา และพิจารณาจากโครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอความเห็นชอบจากกรรมการ จากนั้น จะนำเสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดอยู่ในข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุม เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทเว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

อย่างไรก็ตามกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตามข้อ 1 - 8 อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบองค์คณะ (Collective decision) ได้

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบ โครงสร้าง คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ การประชุม องค์ประชุม และการออกเสียงลงคะแนนรวมถึงเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท ฯ หัวข้อ "กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท"

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้พิจารณาลักษณะการประกอบธุรกิจ และแผนในอนาคต จึงได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการโดยคำนึงถึงองค์ประกอบดังนี้

1) คุณลักษณะที่ต้องการในกรรมการแต่ละคน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ควรพิจารณาและกำหนดคุณลักษณะเฉพาะบุคคลของผู้ที่จะคัดเลือกเพื่อเสนอชื่อเป็นกรรมการในด้านต่าง ๆ เช่น ความมีคุณธรรมและความรับผิดชอบ การตัดสินใจด้วยข้อมูลและเหตุผล ความมีวุฒิภาวะและความมั่นคง เป็นผู้รับฟังที่ดีและกล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่างและเป็นอิสระ ยึดมั่นในการทำงานอย่างมีหลักการและมาตรฐานอย่างมืออาชีพ และคุณลักษณะอื่น ๆ ที่คณะกรรมการสรรหาเห็นว่ามีความสำคัญ

2) ความรู้ความชำนาญที่ต้องการให้มีในคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาควรพิจารณากำหนดองค์ประกอบของความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำหนดกลยุทธ์และนโยบาย รวมทั้งกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายได้อย่างมีประสิทธิผล

3) ความหลากหลายของกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาอาจพิจารณาถึงแนวทางเกี่ยวกับความหลากหลายของคุณสมบัติอื่น ๆ ของกรรมการทั้งคณะ เช่น อายุ ความรู้ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ทั้งทางด้าน Hard Skill และ Soft Skill (Board Skill Matrix) เพื่อกำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา โดยพิจารณาจากทักษะจำเป็นที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาใช้ข้อมูลความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการประกอบการพิจารณาสรรหากรรมการแทนกรรมการที่จะครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ โดยจัดหมวดหมู่ออกเป็น 3 หมวด ได้แก่

3.1) ความรู้ ความชำนาญ หรือประสบการณ์ในการบริหารจัดการเชิงมหภาค (Macro-management)

แบ่งออกเป็นด้านต่าง ๆ เช่น ด้านธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ด้านการบริหาร การจัดการองค์กร การบริหารทรัพยากรมนุษย์ในภาครัฐหรือภาคเอกชน ด้านเศรษฐกิจ การลงทุน รวมถึงการกำหนดนโยบายและวางแผนกลยุทธ์ด้านการตลาดหรือการประชาสัมพันธ์ ด้านการต่างประเทศ และด้านการบริหารความเสี่ยง

3.2) ความรู้ ประสบการณ์ หรือความชำนาญเฉพาะด้าน (Specific knowledge, experience or expertise) แบ่งเป็น 3 ด้าน ได้แก่

(1) ด้านกฎหมาย กฎระเบียบราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ
(2) ด้านบัญชีและการเงิน โดยต้องมีความรู้ความเข้าใจในงบการเงิน มาตรฐานบัญชี หรือเป็น/เคยเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัทจดทะเบียน
(3) ด้านคมนาคม ด้านอสังหาริมทรัพย์ ด้านวิศวกรรม ทำให้มีมิติแห่งความหลากหลาย สนับสนุนให้คณะกรรมการทั้งคณะมีความครบถ้วน สมบูรณ์ มีประสิทธิภาพที่เอื้อประโยชน์ให้การทำงานมีประสิทธิภาพสูงสุด

3.3) ความรู้ ความชำนาญ หรือประสบการณ์ด้านบรรษัทภิบาล หรือการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance) แบ่งเป็น 2 ด้าน ได้แก่

(1) ด้านการกำกับดูแลกิจการภายในองค์กร รวมถึงการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
(2) ด้านการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่าง ๆ

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความชำนาญของกรรมการบริษัทได้ในรายงานความยั่งยืน หัวข้อ "องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท"

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมด้วย ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่พึงจะมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

คุณสมบัติของกรรมการ

1. กรรมการ ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ให้แก่บริษัทได้เป็นอย่างดี มีภาวะผู้นำ มีวิสัยทัศน์กว้างไกล มีประวัติการทำงานที่ดี มีความทุ่มเทและสามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัท

2. กรรมการต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. กรรมการ สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตน หรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

4. กรรมการ สามารถปฏิบัติหน้าที่ ตั้งคำถาม แสดงความคิดเห็น แสดงวิสัยทัศน์ และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ ในการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ อาทิ การพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรการการดำเนินกิจการ ตลอดจนมีความเป็นอิสระที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการท่านอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

5. กรรมการอิสระ ต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทกำหนด และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการอิสระตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุม และต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือส่วนได้เสียในทางการเงินและการบริหารกิจการ

การปฐมนิเทศกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ในคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการ รับทราบลักษณะและแนวทางการดำเนินธุรกิจ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในการนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ดังนี้

- ประวัติบริษัทและลักษณะการประกอบธุรกิจ วิสัยทัศน์ เป้าหมายและพันธกิจ โครงสร้างกลุ่มบริษัท โครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการ โครงสร้างองค์กร และการกำกับดูแล ค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ของกรรมการ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างน้อย 3 ปีย้อนหลัง บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข้อมูลหรือเอกสารการรายงานข้อมูลตามกฎหมาย หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับบริษัท ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รายงานการประชุมคณะกรรมการและกำหนดการประชุมนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ ข้อพิพาททางกฎหมาย รายงานขององค์กรกำกับดูแลที่ให้บริษัทปรับปรุงและปฏิบัติตาม
- การเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี (56-1 One Report)

การพัฒนาและการส่งเสริมความรู้ให้กับกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ สนับสนุนการเข้าร่วมอบรมหรือสัมมนาต่าง ๆ เพื่อพัฒนาองค์ความรู้ของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน โดยมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาและอบรมหลักสูตรต่าง ๆ เช่น การเข้าร่วมการสัมมนาอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือสถาบันอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาในส่วนของหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ หรือแนวทางบริหารจัดการที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้กรรมการทุกคนมีการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลโดยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานว่าในระหว่างปีที่ผ่านมาคณะกรรมการมีการปฏิบัติงานครบถ้วนเหมาะสมตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือไม่อย่างไร

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

หลักเกณฑ์

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทใช้แบบประเมินที่จัดทำขึ้นตามแนวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ ประกอบด้วย 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3) การประชุมคณะกรรมการ 4) พลวัตในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ และ 6) การพัฒนากรรมการ

การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล ประกอบด้วย 5 หัวข้อ ได้แก่ 1) คุณสมบัติส่วนบุคคล 2) ความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท 4) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ และ 5) ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ การให้คะแนนใช้วิธีระบุความเห็นของกรรมการแต่ละคนโดยกาเครื่องหมาย (/) ในช่องคะแนนตั้งแต่ 0 – 4 เพียง 1 ช่องในแบบประเมิน โดยให้มีความหมายดังนี้

0 = ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง หรือไม่มีการดำเนินการในเรื่องนั้น
1 = ไม่เห็นด้วย หรือมีการดำเนินการในเรื่องนั้นเล็กน้อย
2 = เห็นด้วย หรือมีการดำเนินการในเรื่องนั้นพอสมควร
3 = เห็นด้วยค่อนข้างมาก หรือมีการดำเนินการในเรื่องนั้นดี
4 = เห็นด้วยอย่างมาก หรือมีการดำเนินการในเรื่องนั้นดีเยี่ยม

จากนั้นนำคะแนนที่ได้ทั้งหมดมาประมวลผล โดยคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็ม ซึ่งกำหนดเป็นเกณฑ์ดังนี้

เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ	90	=	ดีเยี่ยม
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ	80	=	ดีมาก
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ	70	=	ดี
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ	60	=	พอใช้
ต่ำกว่าร้อยละ	60	=	ควรปรับปรุง

ขั้นตอน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองทุกสิ้นปี ภายหลังที่กรรมการแต่ละคนประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมิน และรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อกำหนดมาตรการในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการต่อไป

ผลประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 94.38 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 94.13 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยประกอบด้วย 1) คณะกรรมการตรวจสอบ 2) คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา 3) คณะกรรมการบริหาร 4) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ 5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประเมินตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อนำผลประเมินมาพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัทและการดำเนินธุรกิจของบริษัท

หลักเกณฑ์

บริษัทฯ ได้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลโดยตนเอง โดยนำแนวทางจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อยให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคล ประกอบด้วย 3 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2) การประชุมคณะกรรมการ และ 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

วิธีการให้คะแนน การประมวลผล และขั้นตอนของแบบประเมินของคณะกรรมการชุดย่อย จะเหมือนกับวิธีของคณะกรรมการบริษัทที่ปรากฏตามด้านบน

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการได้พิจารณามอบหมายให้คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงสุด โดยเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมมากกว่าหนึ่งชื่อ พร้อมเหตุผลเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งต่อไป โดยในการสรรหาได้พิจารณากลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท และเข้าใจในธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ได้

แผนสืบทอดตำแหน่ง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่องอันจะนำมาซึ่งการเติบโตและความก้าวหน้าขององค์กรอย่างยั่งยืน จึงจัดให้มีระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งงานที่สำคัญทุกระดับให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะได้ผู้บริหารที่มีความเป็นมืออาชีพ จึงได้กำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารในระดับต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) หรือผู้บริหารระดับสูง และตำแหน่งในสายงานหลัก เช่น ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน (Chief Financial Officer : CFO) ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) และตำแหน่งผู้บริหารระดับสายงาน รวมถึงตำแหน่งงานที่มีลักษณะเฉพาะในธุรกิจ โดยคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติและแต่งตั้ง บุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมซึ่งได้รับการสรรหาและคัดเลือก

กระบวนการสรรหาผู้บริหารระดับสูงและผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญ

บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกโดยมุ่งเน้นจากบุคลากรภายในองค์กร ผู้ที่มีความเหมาะสมด้านวัยวุฒิ คุณวุฒิ ประสบการณ์ที่มีความรู้ความสามารถ ศักยภาพ ซึ่งแต่ละปีจะมีการพิจารณาเลื่อนตำแหน่งตามที่กำหนดตามแนวทางเพื่อความหลากหลายของคุณสมบัติ (Skill Matrix) เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้ผู้บริหารระดับสูงที่มีคุณสมบัติทักษะประสบการณ์ความรู้ความสามารถในการสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญขององค์กรต่อไปในอนาคต โดยจะดำเนินการติดตามความคืบหน้าของแผนการพัฒนา ทบทวน และสรุปผลการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด เพื่อสร้างความพร้อมให้ทุกคนมีโอกาสเติบโต ก้าวหน้าขึ้นสู่ระดับผู้บริหารในอนาคตได้ โดยผ่านขั้นตอนการประเมินที่มีคุณภาพสูง ซึ่งทุกคนจะได้รับการพัฒนาตามแผนที่วางไว้เป็นรายบุคคล มีการมอบหมายงานที่ท้าทาย รวมทั้งหมุนเวียนงานเพื่อพัฒนาทักษะการเป็นผู้นำและความรอบรู้ในงาน ซึ่งการเตรียมบุคลากรของกลุ่มบริษัท ดำเนินการกับพนักงานทุกระดับให้มีความพร้อมในการทดแทน

การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารสูงสุดเป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาจากดัชนีวัดผลการดำเนินงานของบริษัทตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนงานที่กำหนด ความเป็นผู้นำในด้านต่าง ๆ เช่น ความเป็นผู้นำ การกำหนดกลยุทธ์ การปฏิบัติตามกลยุทธ์ การวางแผนและผลปฏิบัติงานทางการเงิน ความสัมพันธ์กับบุคลากร และความรู้ด้านผลิตภัณฑ์บริการ เป็นต้น การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสภาวการณ์เศรษฐกิจและสังคม โดยรวมเปรียบเทียบกับธุรกิจหรืออุตสาหกรรมเดียวกัน โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงต่อไป

1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยกำหนดให้กรรมการมีหน้าที่ต้องเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง เว้นแต่มีเหตุจำเป็น ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทได้รับมอบหมายให้เป็นผู้กำหนดวันประชุมคณะกรรมการล่วงหน้าในแต่ละปี เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้ รวมทั้งเป็นผู้บันทึกและจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีรายละเอียดครบถ้วนถูกต้อง และชัดเจนทั้งผลการประชุมและความเห็นของกรรมการ รายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองแล้วจากคณะกรรมการ รวมทั้งสำเนาหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมจะต้องถูกจัดเก็บไว้ที่เลขานุการบริษัท โดยให้จัดเก็บทั้งในรูปของเอกสารและข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในสถานที่ที่ปลอดภัย และพร้อมสำหรับการขอเรียกดูข้อมูลหรือตรวจสอบจากกรรมการหรือบุคคลที่มีสิทธิและมีส่วนที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และองค์ประชุมคณะกรรมการบริษัทไว้ดังนี้

1. การประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท

2. คณะกรรมการบริษัทพึงจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษตามความจำเป็น

3. ประธานกรรมการ เป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยให้ทำเป็นหนังสือนัดประชุมลงนามโดยประธานกรรมการ หรือเลขานุการบริษัทโดยคำสั่งของประธานกรรมการพร้อมเอกสารวาระการประชุม และจัดส่งไปยังกรรมการทุกคนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาและพิจารณาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ ในการพิจารณาเรื่องหนึ่งเรื่องใด กรรมการมีสิทธิขอดูหรือตรวจเอกสารที่เกี่ยวข้อง หรือขอให้ฝ่ายบริหารชี้แจงข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติม ตลอดจนจัดหาที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญภายนอกมาให้ความเห็นได้ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

4. คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนชี้แจงและให้ข้อมูลเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แก่กรรมการบริษัท เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

5. คณะกรรมการบริษัทสามารถจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ทั้งนี้ การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต้องกระทำผ่านระบบควบคุมการประชุมที่มีกระบวนการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ โดยให้มีการบันทึกเสียงหรือทั้งเสียงและภาพแล้วแต่กรณีของกรรมการทุกรายที่เข้าร่วมประชุมตลอดระยะเวลาที่มีการประชุม รวมทั้งข้อมูลจราจรทางคอมพิวเตอร์ที่เกิดจากบันทึกดังกล่าวและมีระบบควบคุมการประชุมต้องมีองค์ประกอบพื้นฐานของการทำงานเป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกปี คณะกรรมการจะร่วมกันพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ แผนงานกลยุทธ์ และแผนปฏิบัติงานประจำปี โดยในปีบัญชี 2565 ที่ผ่านมาคณะกรรมการได้ร่วมกันพิจารณาวางแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานสำหรับปีบัญชี 2566 หลังจากนั้นคณะกรรมการจะมีการติดตามผลการปฏิบัติงานให้มีความสอดคล้องตามแผนงานของฝ่ายจัดการที่วางไว้ โดยฝ่ายจัดการจะรายงานผลการปฏิบัติงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารรับทราบเป็นรายเดือน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส

ปีบัญชี 2565 บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม		
		การประชุมคณะกรรมการ (การเข้าประชุม/สิทธิในการประชุม)	สัดส่วนในการประชุมคณะกรรมการคิดเป็นร้อยละ	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (การเข้าประชุม/สิทธิในการประชุม)
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	6/6	100	1/1
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง	6/6	100	1/1
3. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	4/6	66.7	1/1
4. นายชาลี โสภณพนิช	กรรมการ	5/6	83.3	1/1
5. นายโชติพัฒน์ พีชานนท์	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	5/6	83.3	1/1
6. นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	5/6	83.3	1/1
7. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และกรรมการบริหารความเสี่ยง	6/6	100	1/1
8. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ และกรรมการบริหาร	6/6	100	1/1
9. นางบุษยา มาทแล้ง	กรรมการอิสระ	6/6	100	1/1
10. นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง	6/6	100	1/1

หมายเหตุ: นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2565

ในการประชุมแต่ละครั้งมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ผู้บริหารสายงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ รวมถึงสายงานตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุมเพื่อรายงานความคืบหน้าของธุรกิจ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีการประชุมร่วมกันเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6 ปีบัญชี 2565 เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2565 โดยคณะกรรมการบริษัทเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการอิสระ ได้มีการประชุมร่วมกันโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมด้วย เพื่ออภิปรายปัญหาทั่วไปเกี่ยวกับการจัดการและการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะจัดทำบันทึกสรุปการประชุมเพื่อให้ประธานกรรมการจะนำมาแจ้งประชุมคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

ค่าตอบแทนคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน เพื่อรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการไว้ได้ และทำให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมายและทิศทางธุรกิจที่บริษัทฯ กำหนด โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณากลั่นกรองค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ

หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุด

1) คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุดไม่อาจกำหนดค่าตอบแทนให้ตนเองได้ เนื่องจากเป็นการขัดกันของผลประโยชน์ การกำหนดค่าตอบแทนดำเนินการโดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่เป็นผู้พิจารณากำหนด โดยคำนึงถึงผลประกอบการของบริษัท รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

2) บริษัทจะกำหนดโครงสร้าง/องค์ประกอบของค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม เหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสอดคล้องกับผลการดำเนินงาน โดยค่าตอบแทนควรอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ หรือเทียบเคียงได้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และมีโครงสร้าง/องค์ประกอบของค่าตอบแทนที่ชัดเจน โปร่งใส ง่ายต่อการเข้าใจ

3) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีสิทธิพิจารณาหลักเกณฑ์และนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการทุกปี โดยคณะกรรมการบริษัทต้องนำเสนอค่าตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ โดยกำหนดเป็นวาระการประชุมในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2565 ได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 20,000,000 บาท ซึ่งประกอบด้วยเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส) และค่าประกันชีวิตและสุขภาพ (แบบกลุ่ม) ตามรายละเอียดดังนี้

1. เบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน

ในปีบัญชี 2565 ผู้ถือหุ้นได้อนุมัติอัตราค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : บาท/บุคคล

	ประธาน		สมาชิก	
	ค่าเบี้ยประชุม (รายครั้ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (รายครั้ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท	25,000	35,000	20,000	25,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหาร	-	25,000	-	20,000*
ค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ	-	40,000	-	30,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	22,000	-	18,000	-
ค่าตอบแทนคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	22,000	-	18,000	-
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	22,000	-	18,000	-

หมายเหตุ : ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

2. ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส)

คำนวณจ่ายตามผลประกอบการของบริษัทฯ การดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการชุดย่อย และภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

3. เบี้ยประกันภัยและเบี้ยประกันชีวิต (แบบกลุ่ม)

ประกันภัยความรับผิดของกรรมการและเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ (Directors & Officers Liability Insurance) และประกันสุขภาพ (Health Insurance) โดยมีค่าเบี้ยประกันสุขภาพรายปีรวมจำนวน 1,042,287.20 บาท

ค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล ปีบัญชี 2565

ชื่อ-นามสกุล	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)							
	Board	AC	CNC	EC	CGC	RMC	โบนัส	รวมสุทธิ
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	570,000	360,000	44,000	-	66,000	-	939,000	1,979,000
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	420,000	480,000	-	-	54,000	72,000	854,000	1,880,000
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	420,000	-	36,000	300,000	-	72,000	-	828,000
4. นายชาลี โสภณพนิช	400,000	-	-	-	-	-	769,000	1,169,000
5. นายโชติพัฒน์ พีชานนท์	400,000	-	-	-	-	88,000	769,000	1,257,000
6. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	380,000	360,000	36,000	-	-	-	769,000	1,545,000
7. นายชาย วินิชบุตร	400,000	-	-	-	-	-	769,000	1,169,000
8. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	420,000	-	-	240,000	-	-	769,000	1,429,000
9. นางบุษยา มาทแล้ง	420,000	-	-	-	-	-	769,000	1,189,000
10. นายธนพล ศิริธนชัย [1]	-	-	-	-	-	-	-	-
11. นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ [2]	115,000	-	-	60,000	-	-	-	175,000
รวม	**3,945,000**	**1,200,000**	**116,000**	**600,000**	**120,000**	**232,000**	**6,407,000**	**12,620,000**

หมายเหตุ

[1] กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าตอบแทนกรรมการ

[2] นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2565

1.3 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมทุน

บริษัทฯ มีการส่งบุคคลที่มีประวัติและคุณสมบัติที่เหมาะสมเพื่อเป็นตัวแทนของบริษัท ไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทสามารถเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้ โดยต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทด้วย

บุคคลผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว มีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น เช่น การควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของบริษัท เป็นต้น นอกจากนี้ในการลงมติหรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติหรือใช้สิทธิในเรื่องสำคัญนั้น ๆ

บริษัทฯ มีการกำหนดกลไกในการกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทดังกล่าว ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท พร้อมกำหนดระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอต่อการกำกับดูแล รวมถึงการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีให้บริษัทสามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดี ครอบคลุมเรื่อง 1) การดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ 2) การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน 4) การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล สารสนเทศ ซึ่งผลการติดตามพบว่าบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางของแต่ละประเด็นได้อย่างครบถ้วนแล้ว และติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็น ดังนี้

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาส รวมถึงการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร ได้กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท กรณีที่บุคคลใดมีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องในรายการที่พิจารณา บุคคลดังกล่าวจะต้องแจ้งให้เลขานุการบริษัททราบ เพื่อเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปีที่ผ่าน บริษัทฯ ได้ตรวจสอบกรณีที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ฝ่ายตรวจสอบภายในได้ตรวจสอบธุรกรรมของบริษัทที่มีกับคู่ค้า โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวโยงกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีความเป็นธรรม และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุม สมเหตุผล โดยไม่พบรายการที่ผิดปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ระบุแนวปฏิบัติที่ดี เรื่อง การมีส่วนได้เสียและการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไว้ในจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเป็นการคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียเป็นลำดับสำคัญ

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการป้องกันการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควรโดยให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่อาจล่วงรู้ข้อมูลภายในของบริษัท งดการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทกำหนด เพื่อเป็นการป้องกันการนำข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ไปใช้เพื่อประโยชน์ทั้งต่อตนเองหรือต่อผู้อื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกรายผู้บริหารระดับสูง อันหมายรวมถึงผู้ที่ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสี่รายแรกนับต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า ต้องงดซื้อขายหลักทรัพย์ก่อนการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 1 เดือน และหลังการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 24 ชั่วโมง และจะต้องรายงานการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของตน ของคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (1) และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) และนิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม (1) และบุคคลตาม (2) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในนิติบุคคลนั้นที่ถือ ในบริษัทและบริษัทในเครือในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง (ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน) และต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยมิชักช้า

บริษัทฯ มีแนวทางในการพิจารณาถึงวิธีการติดตามและควบคุมไม่ให้เกิดการฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล การรักษาความลับ การรักษาความน่าเชื่อถือ และความพร้อมใช้ของข้อมูล กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรรวมอยู่ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ โดยถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผล และเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

นโยบายการทำรายการระหว่างกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ สามารถดูรายละเอียดในหัวข้อ รายการระหว่างกัน การจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อป้องกันรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จัดส่งแบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้กับบริษัทฯ เลขานุการบริษัทเป็นผู้เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการสื่อสารมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน โดยจัดทำเป็นอีเมลถึงกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรับทราบถึงนโยบายและขอให้งดการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทกำหนด อย่างไรก็ตาม ไม่พบว่ามีกรรมการหรือผู้บริหารทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงที่บริษัทกำหนดให้งดการซื้อขาย

(3) การต่อต้านทุจริตและการคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท ดังนั้น เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันในทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน โดยมีหลักการสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเรียกร้อง ดำเนินการหรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกประเทศและทุกหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่ธุรกิจของบริษัทเข้าไปเกี่ยวข้อง ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ต่อบริษัท ตนเอง ครอบครัว เพื่อน หรือบุคคลที่รู้จัก โดยร่วมกันส่งเสริมค่านิยมความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร อีกทั้งให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท หัวข้อ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. บุคลากรของบริษัทต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชัน การให้หรือรับสินบนทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน คู่มือการกำกับการดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งระเบียบและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. บุคลากรของบริษัทต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังเกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด รวมถึงค่าบริการรับรองและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งนี้ การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรอง ต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจหรือตามประเพณีนิยมเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสมและต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่

3. การบริจาคเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุนของบริษัท ต้องมีขั้นตอนการตรวจสอบอนุมัติและสอบทาน โดยต้องมีเอกสารหลักฐานชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริจาคเพื่อการกุศลและเงินสนับสนุนนั้นไม่ถูกนำไปใช้เป็นข้ออ้างสำหรับการทุจริตคอร์รัปชัน

4. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบระบบและขั้นตอนการปฏิบัติการงานขายและการตลาด รวมทั้งงานจัดหาพัสดุและทำสัญญาอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน และบริหารจัดการให้มีวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม

5. บริษัทฯ ต้องมีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมีนโยบายที่จะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อบุคลากรของบริษัทที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ โดยบริษัทมีกระบวนการสื่อสารอย่างชัดเจนเกี่ยวกับนโยบายดังกล่าว

6. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีขั้นตอนในการเก็บรักษาเอกสารและบันทึกต่าง ๆ ให้พร้อมต่อการตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องและความเหมาะสมของรายงานทางการเงิน ตลอดจนขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีรายการใดที่ไม่ได้รับการบันทึก หรือไม่สามารถอธิบายได้ หรือเป็นรายการเท็จ

7. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีขั้นตอนเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการควบคุมภายในของกระบวนการทำบัญชี และการเก็บรักษาข้อมูลได้รับการตรวจสอบภายในเพื่อยืนยันประสิทธิผลของกระบวนการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการบันทึกรายการทางเงินมีหลักฐานอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการตรวจสอบ

8. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการสื่อสารหรือฝึกอบรมอย่างต่อเนื่องแก่บุคลากรของบริษัท เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริงเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตามมาตรการนี้

9. บริษัทฯ ต้องสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวปฏิบัติไปยังบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม คู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อทราบและนำมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปปฏิบัติ

10. บุคลากรของบริษัทไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบการกระทำที่อาจฝ่าฝืนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทต้องจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลหรือเบาะแสเมื่อบุคลากรต้องการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแส รวมทั้งเมื่อบุคลากรต้องการคำแนะนำเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

11. คณะกรรมการการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท มีหน้าที่รายงานผลการดำเนินการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้ต่อคณะกรรมการบริษัท โดยรายงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12. ฝ่ายตรวจสอบภายในสามารถรายงานประเด็นที่พบอย่างเร่งด่วนต่อผู้บริหารสูงสุด และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมกับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption : CAC) และได้รับการรับรองเป็นสมาชิกโครงการเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2560 โดยได้รับการต่ออายุการรับรองเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการเพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ กำกับดูแลระบบควบคุมภายใน และให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนติดตาม โดยให้ฝ่ายบริหารมีหน้าที่สร้างความตระหนักและสื่อสารการปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตกับพนักงานทุกคน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพื่อการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการจัดกิจกรรม ESG Knowledge Sharing EP.3 “การต่อต้านคอร์รัปชันกับการดำเนินธุรกิจเพื่อสื่อสารให้พนักงานทราบถึงความสำคัญของการต่อต้านคอร์รัปชัน และนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2565 นอกจากนี้ ยังได้สอดแทรกไว้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมด้านการพัฒนาอย่างยืนขององค์กร รวมถึงการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ทุกคนครบ 100% ในแต่ละปี พร้อมทั้งดำเนินการเพื่อจัดให้มีการสื่อสารผ่านช่องทาง Intranet ของบริษัทสำหรับให้พนักงานเข้าไปศึกษาได้ด้วยตนเองทุกเมื่อ นอกจากนี้ ยังสื่อสารมาตรการสำคัญเกี่ยวกับการให้ หรือรับของขวัญ ในช่วงเทศกาลเพื่อเป็นแนวทางการดำเนินงานตามนโยบายดังกล่าวข้างต้น

กรณีที่ตรวจพบการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดตั้งคณะทำงานตรวจสอบและดำเนินการทางวินัย ซึ่งประกอบไปด้วยผู้บริหารระดับสูงและผู้แทนจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการกำหนดไว้
2. ให้คณะทำงานดังกล่าวดำเนินการสอบสวนจนได้ผลสรุป
3. ดำเนินการลงโทษทางวินัยตามกฎ ข้อบังคับของบริษัท โดยการให้ออกจากการเป็นพนักงานของบริษัท
4. ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและลงโทษตามกระบวนการยุติธรรม
5. ทบทวน สอบทาน ระบบควบคุมภายในของบริษัทเพื่อตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง และติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุง

(4) การแจ้งเบาะแส

นโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน และการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม (Whistleblowing Policy)

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสทั้งจากภายนอกและภายในบริษัทฯ ตลอดจนมีระบบการดำเนินการจัดการข้อร้องเรียนที่เหมาะสม อีกทั้งยังได้กำหนดมาตรการคุ้มครองและรักษาความลับของผู้ร้องเรียน โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์

1. เพื่อส่งเสริม ให้บุคลากรของบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้ โดยสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัด

หรือสงสัยว่าจะขัดต่อเรื่องดังกล่าวให้บริษัทรับทราบ ซึ่งบริษัทฯ จะได้ปรับปรุงแก้ไข หรือดำเนินการให้เกิดความถูกต้อง เหมาะสม โปร่งใส ยุติธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่มีการให้ความคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลโดยสุจริตแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

2. เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บังคับบัญชา และฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ของบริษัททำหน้าที่ดูแล และให้คำแนะนำ ตลอดจนสอดส่องการกระทำต่าง ๆ ของบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปโดยถูกต้อง และผู้แจ้งเรื่องดังกล่าวจะได้รับความคุ้มครอง หากเป็นการกระทำด้วยความสุจริตใจ

ขอบเขตการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

1. เมื่อมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหลักปฏิบัติที่ดีในเรื่องต่อไปนี้

(1) การฝ่าฝืนการปฏิบัติตามหลักการ และแนวปฏิบัติของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
(2) การฝ่าฝืนกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ
(3) การได้รับความไม่เป็นธรรมในการปฏิบัติงาน
(4) การกระทำทุจริต

2. พบการกระทำที่ทำให้เกิดความสงสัย และเกิดผลเสียต่อบริษัทฯ

ช่องทางในการแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม

(1) ไปรษณีย์ : นำส่งที่ **ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
(2) อีเมล **คณะกรรมการตรวจสอบ** : FPT.AuditCommittee@frasersproperty.com
(3) เว็บไซต์ : www.frasersproperty.co.th/whistleblowing
(4) กล่องรับความคิดเห็น บริษัทได้จัดเตรียมกล่องรับความคิดเห็นไว้ในที่เปิดเผย ให้ผู้ร้องเรียนสามารถยื่นข้อร้องเรียนได้โดยสะดวกด้วยตนเอง

กระบวนการในการจัดการกับเรื่องที่มีการร้องเรียน

1. การลงทะเบียน และส่งเรื่อง

1.1 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียน และกำหนดวันแจ้งความคืบหน้าของเรื่องที่ร้องเรียนแก่ผู้ร้องเรียน ดังนี้

- กรณีที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ อย่างร้ายแรง ให้ดำเนินการโดยด่วนที่สุด
- กรณีอื่นให้ดำเนินการโดยเร็ว
- กรณีที่เป็นการสอบถามทั่วไป เช่น คำถามเกี่ยวกับราคาหุ้น การจ่ายเงินปันผล จะไม่มีการลงทะเบียนรับเรื่อง แต่จะส่งเรื่องให้กับฝ่ายงานที่รับผิดชอบเรื่องนั้น ๆ โดยตรง เพื่อตอบข้อซักถามแก่ผู้สอบถาม

1.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงบันทึกข้อมูลจากผู้ร้องเรียน ดังนี้

- ชื่อ – นามสกุล และเบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อได้
- วันที่ร้องเรียน
- ชื่อบุคคล หรือเหตุการณ์ที่ร้องเรียน
- ข้อมูลที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

1.3 เมื่อลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียนแล้ว ให้กำหนดชั้นความลับตามเนื้อหาของเรื่อง (ยกเว้นกรณีที่เป็นการสอบถามทั่วไป) และดำเนินการดังนี้

- สั่งให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนดำเนินการหาข้อเท็จจริง และสั่งการตามอำนาจหน้าที่
- ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนจะต้องสรุปผลและรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ
- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานผลการจัดการกับเรื่องร้องเรียนต่อคณะกรรมการบริษัทให้รับทราบต่อไป

2. การรวบรวมข้อเท็จจริง และการสั่งการ

2.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน ดำเนินการหาข้อเท็จจริง และให้ข้อแนะนำผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมต่อไป หากต้องมีการลงโทษทางวินัย สั่งลงโทษโดยปรึกษากับฝ่ายทรัพยากรมนุษย์เพื่อให้การลงโทษเป็นไปตามมาตรการลงโทษ และหากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนไม่มีอำนาจสั่งลงโทษ ให้เสนอเป็นลำดับชั้นไปจนถึงผู้มีอำนาจแล้วแต่กรณี และให้ส่งผลการหาข้อเท็จจริง การดำเนินการและการสั่งลงโทษแล้วแต่กรณีไปให้ผู้บริหารสูงสุด โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อทราบ หรือพิจารณาสั่งการ

2.2 กรณีเป็นเรื่องร้องเรียนที่ไม่สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้เพียงพอให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนส่งรายงานผลการตรวจสอบข้อมูล และความเห็นเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนนั้นไปที่ผู้บริหารสูงสุด โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อขอแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป หากผู้บริหารสูงสุดเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนได้ ข้อร้องเรียนนั้นจะถูกปิดเรื่องไป และให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนส่งสำเนาให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนทราบ เพื่อรายงานแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

2.3 หากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่าผู้ถูกร้องเรียนไม่มีความผิด หรือเป็นเรื่องที่เกิดจากความเข้าใจผิด หรือได้ให้ข้อแนะนำแก่ผู้ถูกร้องเรียน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมแล้ว และพิจารณาเห็นว่า ควรให้ปิดเรื่องโดยไม่มีการลงโทษใด ๆ ให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนเสนอเรื่องดังกล่าวแก่ผู้บังคับบัญชาลำดับเหนือชั้นขึ้นไป เพื่อขออนุมัติเรื่องให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน เพื่อแจ้งแก่ผู้ร้องเรียนทราบ

3. การแจ้งผลสรุปต่อผู้ร้องเรียน และการปรับปรุงแก้ไข

3.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน ดำเนินการตามคำสั่งของผู้บริหารสูงสุด ให้ข้อแนะนำให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมต่อไป แล้วแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนทราบ

3.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน แจ้งผลการดำเนินการ และบันทึกผลของการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนไว้ โดยนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส จากนั้นแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้ร้องเรียนทราบต่อไป

3.3 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) และรายงานให้ผู้บริหารสูงสุด คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัททราบ

การร้องเรียนโดยไม่สุจริต

หากการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน ให้ถ้อยคำ หรือให้ข้อมูลใด ๆ ที่พิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต กรณีเป็นบุคลากรของบริษัทฯ จะได้รับการลงโทษทางวินัย แต่หากเป็นบุคคลภายนอกที่เป็นผู้กระทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย ทางบริษัทฯ จะดำเนินคดีกับบุคคลนั้นต่อไป

มาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน

1. บริษัทฯ จะเก็บข้อมูล และตัวตนของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ถูกร้องเรียน เป็นความลับ
2. บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. ผู้ที่ได้รับความเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่เหมาะสม และเป็นธรรม
4. กรณีที่ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงเห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง สามารถร้องขอให้บริษัทฯ กำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมก็ได้หรือบริษัทฯ อาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย
5. บริษัทฯ จะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน ไม่ว่าจะโดยการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงานสถานที่ทำงาน สั่งพักงาน ข่มขู่ รบกวนการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง

บทลงโทษเมื่อไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวน และพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการรายงานการฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นประจำทุกปี เพื่อเป็นการติดตามให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และจัดให้มีการรายงานต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนและคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นลำดับ ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา ไม่มีข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน โดยพบการแจ้งเบาะแสผ่านช่องทาง Whistleblowing บนเว็บไซต์ของบริษัท จำนวน 3 รายการ ซึ่งเป็นประเด็นการแจ้งปัญหาการใช้บริการโดยปกติทั่วไปอย่างไม่มีนัยสำคัญ

2. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

2.1 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้งโดยประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอก ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายบริหาร และผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับบัญชีและการเงินเพื่อสอบทานงบการเงิน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

ในปีบัญชี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมด 5 ครั้ง และมีการประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกทุกไตรมาส สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	5	5	100
2. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	5	5	100
3. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	5	4	80

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97.92 อยู่ในเกณฑ์ ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97.73 อยู่ในเกณฑ์ ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบได้ในส่วนของรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2565

3. สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

3.1 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา มีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปีบัญชี 2565 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา มีการประชุมทั้งหมด 2 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	2	2	100
2. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	2	2	100
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	2	2	100

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 98.99 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 99.24 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้มีบทบาทในการทบทวนโครงสร้างค่าตอบแทนกรรมการ ค่าเบี้ยประชุม โบนัส สวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงินที่จ่ายให้แก่คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการของบริษัท และผู้บริหารสูงสุด ให้มีความเหมาะสม โดยคำนึงถึงค่าตอบแทนที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม รวมถึงกำกับดูแลให้บริษัทมีการเปิดเผยนโยบายเรื่องค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้รับอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น

3.2 คณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริหารมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปีบัญชี 2565 คณะกรรมการบริหารมีการประชุมทั้งหมด 12 ครั้ง โดยมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	12	12	100
2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	12	11	91.7
3. นายธนพล ศิริธนชัย	12	12	100
4. นายแสนผิน สุขี	12	12	100
5. นายโสภณ ราชรักษา	12	12	100
6. นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล	12	12	100

หมายเหตุ : นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2565

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 93.23 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 95.45 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

3.3 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปีบัญชี 2565 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีการประชุมทั้งหมด 3 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	3	3	100
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	3	3	100
3. นายธนพล ศิริธนชัย	3	3	100
4. นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ (1)	1	0	0

หมายเหตุ : นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2565

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูภาพรวมของรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้ ในส่วนของรายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

3.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการ

ในปีบัญชี 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายโชติพัฒน์ พีชานนท์	4	4	100
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	4	4	100
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	4	4	100
4. นายธนพล ศิริธนชัย	4	4	100
5. นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ (1)	1	0	0

หมายเหตุ : นายอุเทน โลหชิตพิทักษ์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2565

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 98.54 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ในส่วนของรายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประจำปี 2565

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสมพอเพียง ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน ซึ่งถือว่าเป็นกระบวนการที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ และเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ สร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว และสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกรอบแนวทางการควบคุมภายในของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ กำหนดให้มีวาระการประชุมเรื่อง 'การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ' เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งรวมถึงการรายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน และผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 มีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเหมาะสมเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ระบบการควบคุมภายในดังกล่าว อยู่ภายใต้กรอบแนวทางการควบคุมภายในของ COSO ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ได้แก่ สภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง มาตรการควบคุม ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี โดยการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้บริหารและพนักงานมีการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณ ซึ่งครอบคลุมถึงการกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ และการห้ามคอร์รัปชั่น อันจะทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่าง ๆ โดยแยกจากฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน เพื่อให้มีความเป็นอิสระในการทำหน้าที่กำกับดูแลการพัฒนาและการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน รวมทั้งมีการกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนให้เกิดการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน รวมทั้งการกำหนดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

นอกจากนั้น บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากร และมีกระบวนการแก้ไขปัญหากรณีเกิดการขาดบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถอย่างเพียงพอและเหมาะสมในการปฏิบัติงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ รวมทั้งมีการสื่อสารให้บุคลากรทุกคนเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตนเองในการควบคุมภายใน โดยมิให้มีการสร้างแรงกดดันที่มากเกินไปในการปฏิบัติหน้าที่ของแต่ละคน

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นกรอบการบริหารความเสี่ยงให้ยึดถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน โดยมีองค์ประกอบสำคัญ ได้แก่ วัตถุประสงค์การบริหารความเสี่ยง วัฒนธรรมองค์กร กระบวนการและวิธีการบริหารความเสี่ยง และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง อีกทั้ง ยังมีการกำหนดประเภทของความเสี่ยงสำคัญที่ควรมีการระบุ วิเคราะห์ ประเมิน จัดการ และติดตามความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง ด้านการปฏิบัติงาน ด้านการเงิน และด้านกลยุทธ์ เป็นต้น โดยหน่วยธุรกิจหรือฝ่ายงานหลักมีการจัดทำทะเบียนความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยเหตุการณ์ความเสี่ยง เจ้าของความเสี่ยง สาเหตุที่ทำให้เกิดความเสี่ยง มาตรการควบคุมที่กำหนดไว้ วิธีการจัดการความเสี่ยงเพิ่มเติม และระดับความเสี่ยง ทั้งก่อนและหลังจากการมีมาตรการควบคุม ซึ่งประเมินจากโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Likelihood) และผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมินระดับความเสี่ยงขององค์กร ทั้งนี้ ทะเบียนความเสี่ยงจะถูกทบทวนทุกไตรมาส และรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำเสนอข้อมูลความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบต่อไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงยังมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการบริหารความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น โดยการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชั่นและทบทวนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นให้เพียงพอเหมาะสมด้วย

3. มาตรการควบคุม (Control Activities)

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร เพื่อให้องค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ ภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเพื่อให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มาตรการควบคุมภายในดังกล่าว ได้กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบของนโยบาย ระเบียบปฏิบัติงาน คู่มือการใช้ระบบงานต่าง ๆ รวมถึงระเบียบการกำหนดวงเงินอนุมัติ และบันทึกภายในสำหรับการกำหนดสิทธิในการอนุมัติรายการต่าง ๆ ทั้งนี้ เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม และมีการตรวจสอบซึ่งกันและกัน ซึ่งจะทำให้สามารถป้องกันการทุจริตได้

นอกจากมาตรการควบคุมภายในแบบ Manual แล้ว บริษัทฯ ยังได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) เข้ามาใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานและส่งเสริมให้มีการควบคุมแบบ Automated ซึ่งจะช่วยให้มีการควบคุมที่รัดกุมมากขึ้น เช่น ระบบ SAP ซึ่งช่วยสนับสนุนการบันทึกบัญชี การจัดซื้อจัดจ้าง และการติดตามการใช้จ่ายตามงบประมาณของบริษัทฯ เป็นต้น มาตรการควบคุมภายใน ยังรวมถึงการควบคุมสำหรับระบบ IT ซึ่งครอบคลุมถึงการควบคุมทั่วไป การควบคุมโครงสร้างพื้นฐานและการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบ IT และการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนาและการบำรุงรักษาระบบ IT เพื่อให้ระบบ IT สามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาให้มีการนำนโยบายที่สำคัญของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นบริษัทแม่ในประเทศสิงคโปร์ มาปรับใช้ตามความเหมาะสม เช่น Enterprise-wide Risk Management Policy, Responsible Sourcing Policy, Group Privacy

Policy, และ Communications Policy เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อยกระดับมาตรการควบคุมภายในให้ได้ตามมาตรฐานสากล และในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาให้มีการว่าจ้าง บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ให้ทำการสอบทานการออกแบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอีกด้วย เพื่อให้บริษัทฯ มีการพัฒนาและปรับปรุงมาตรการควบคุมภายในให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ โดยผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังได้จัดตั้งฝ่ายควบคุมภายในขึ้น เพื่อทำหน้าที่ในการพัฒนานโยบาย ระเบียบปฏิบัติงาน และเอกสารที่ใช้ในการทำงานต่าง ๆ การประเมินความเพียงพอของการควบคุมภายใน การจัดทำแผนดำเนินการและการติดตามการแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน โดยการประสานกับหน่วยธุรกิจต่าง ๆ ที่เป็นเจ้าของกระบวนการ เพื่อให้มั่นใจว่าหน่วยธุรกิจมีการดำเนินการตามแผนอย่างมีประสิทธิผล รวมถึงการรายงานความคืบหน้าและผลการดำเนินงานต่อผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตรวจสอบ อีกทั้ง ยังมีการกำหนดให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานทำหน้าที่กำกับดูแลหน่วยงานต่าง ๆ ให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อีกด้วย

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้ครอบคลุมทุกกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในระบบสารสนเทศ ซึ่งรวมถึงการจัดเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ อย่างปลอดภัย ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือข้อมูลที่เป็นเอกสารต่าง ๆ รวมถึงการสื่อสารข้อมูลต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลเกี่ยวกับผลการปฏิบัติงานและรายงานทางการเงิน เพื่อให้การตัดสินใจของผู้มีส่วนได้เสียอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน เชื่อถือได้ เข้าใจง่าย และทันเวลา เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการแข่งขัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ได้ใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยการจัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์เปรียบเทียบ พร้อมหลักการและเหตุผลและเอกสารประกอบข้อเท็จจริง โดยจัดส่งข้อมูลให้กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ทั้งนี้ เลขานุการบริษัท และเลขานุการของคณะกรรมการชุดย่อยมีหน้าที่ประสานงานเพื่อจัดเตรียมข้อมูล ติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ หนังสือนัดประชุม เอกสารประกอบการประชุม และรายงานการประชุม เป็นต้น

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังสนับสนุนให้มีการสื่อสารจากทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างเสมอภาค โปร่งใส และเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย โดยการประกาศนโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชั่นและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม โดยคาดหมายว่า บุคลากรภายในองค์กร และบุคคลภายนอก จะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรม และเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รายงานพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างปลอดภัย

5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีระบบการติดตามการดำเนินงานในระดับบริหาร และในระดับปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด ในกรณีมีประเด็นสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อองค์กร จะกำหนดให้ผู้รับผิดชอบนำเสนอรายงาน เพื่อทบทวนการปฏิบัติงานและการวิเคราะห์สาเหตุ ตลอดจนพิจารณากำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาภายในเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการจัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ เนื่องจากรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติกฎบัตรการตรวจสอบภายใน เพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ หน้าที่ความรับผิดชอบสิทธิในหน้าที่ ความสัมพันธ์ในการรายงาน ประมวลจรรยาบรรณ และแนวทางการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งดำเนินการตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายในได้จัดทำแผนการตรวจสอบประจำปี โดยครอบคลุมกระบวนการทางธุรกิจของกลุ่มธุรกิจหลักของบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และกลุ่มงานบริการส่วนกลาง เช่น ฝ่ายบริหารงานทรัพยากรมนุษย์ ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น ในปีบัญชี 2565 บริษัทฯ มีโครงการตรวจสอบทั้งสิ้น 12 โครงการ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาให้มีการว่าจ้างบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไซยยศ ที่ปรึกษา จำกัด ให้ดำเนินการตรวจสอบ โดยครอบคลุมถึงการรักษาความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์ และการควบคุมทั่วไปของระบบงานหลัก และฝ่ายตรวจสอบภายในยังได้ติดตามความคืบหน้าในการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในตามระยะเวลาที่กำหนดด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส รวมทั้งได้สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นประจำทุกปี ซึ่งไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความเหมาะสมเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งไม่พบการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้แต่งตั้ง นางสาวภัคชัญญา ชุติมาวงศ์ ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2565 เนื่องจากมีวุฒิการศึกษาที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชี การตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ มาเป็นระยะมากกว่า 20 ปี รวมทั้งเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ การคัดเลือก แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้างานตรวจสอบภายในจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ มอบหมายให้นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล ทำหน้าที่กำกับดูแลหน่วยงานต่าง ๆ ภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

รายการระหว่างกัน

1. รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

ในรอบปีบัญชี 2565 (วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565) รายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายการระหว่างกันที่สำคัญ

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่เป็นรายการที่สำคัญระหว่างปี 2564-2565 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2565	รอบปีบัญชี 2564		
1. บริษัท นิคม อุตสาหกรรม เอเซีย จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	1.1 ค่าติดตั้งป้ายโฆษณาและค่าบำรุงรักษา	4.30	2.31	บริษัทมีการใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ทางการตลาดโดยติดตั้งป้ายโฆษณาหน้านิคมอุตสาหกรรมเอเซีย และชำระค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาสำหรับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากค่าบริการ ค่าซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษาเป็นอัตราที่เทียบเท่ากับผู้ให้บริการรายอื่นที่อยู่บริเวณเดียวกัน คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น มีความสมเหตุสมผลของราคาซึ่งเป็นไปตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
		1.2 ค่าไฟฟ้าสาธารณูปโภคและบริการอื่น ๆ	-	3.02		
2. บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	2.1 รายได้ค่าเช่าและบริการค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	78.70	22.44	บริษัทมีรายได้ค่าเช่า และบริการของคลังสินค้า ที่ได้รับจากบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่า และบริการของคลังสินค้ากับผู้เช่ารายอื่น ๆ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลของราคา ซึ่งเป็นไปตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
3. บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวโยงกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	3.1 รายได้ค่าเช่าและบริการค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	3.17	3.00	บริษัทมีรายได้ค่าเช่า ค่างานซ่อมแซม และค่าภาษีโรงเรือนของคลังสินค้า ที่ได้รับจาก บจก. เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่า และบริการของคลังสินค้ากับผู้เช่ารายอื่น ๆ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลของราคา ซึ่งเป็นไปตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2565	รอบปีบัญชี 2564		
4. บมจ. อาคเนย์ประกันภัย	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	4.1 ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน	12.65	18.82	บริษัทมีการทำประกันภัยของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และประกันชีวิตพนักงาน กับบริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าบริการ กับผู้ให้บริการรายอื่น ๆ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น มีความสมเหตุสมผลของราคา ซึ่งเป็นไปตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
		4.2 รายได้ค่าเคลมประกัน	-	2.64		
5. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	5.1 กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	715.85	817.85	บริษัทได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งมีการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทให้แก่กองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ บริษัทมีการถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ฯและขายเงินลงทุนในกองทรัสต์ไปจำนวนหนึ่งในระหว่างปี 2564-2565 ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นประโยชน์กับบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวข้างต้น และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวข้างต้นเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล ซึ่งเป็นไปตามราคาตลาด นอกจากนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันโดยทั่วไป
		5.2 รายได้ค่าบริหารจัดการ	384.89	370.60		
		5.3 รายได้ค่าเช่าและบริการรายได้ค่าเช่าที่ดิน และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง	90.66	93.98		
		5.4 รายได้ค่าบริการ	17.53	17.31		
		5.5 รายได้ค่านายหน้า	40.29	29.84		
		5.6 ค่าสาธารณูปโภค	0.07	0.07		
		5.7 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	-	0.02		
		5.8 ค่าใช้จ่ายอื่น	0.04	0.10		
6. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชด จำกัด	บริษัทร่วมค้า	6.1 รายได้ค่าบริหารจัดการ	6.82	8.48	บริษัทได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชด จำกัด ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นประโยชน์กับบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวข้างต้น และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวข้างต้นเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล ซึ่งเป็นไปตามราคาตลาด นอกจากนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันโดยทั่วไป
		6.2 รายได้ค่าก่อสร้าง และรายได้จากบริการค้ำประกันเงินกู้ยืม	6.53	13.42	บริษัทดูแลการบริหาร และควบคุมงานก่อสร้างอาคาร คลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นให้แก่โครงการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชด จำกัด ซึ่งธุรกรรมทางการเงินดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นประโยชน์กับบริษัท	

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2565	รอบปีบัญชี 2564		
7. บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	7.1 ค่าเช่าและบริการสถานที่	53.36	58.40	บริษัทมีการเช่าพื้นที่ และใช้บริการจากบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีการให้บริการและมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป
		7.2 ดอกเบี้ยจ่าย	1.99	2.24		
		7.3 ค่าใช้จ่ายอื่น	-	1.46		
8. บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด	บริษัทร่วม	8.1 รายได้ดอกเบี้ยรับ	9.92	14.60	ดอกเบี้ยรับจากเงินที่บริษัทให้กู้ยืมแก่ บจก. นอร์ท สาธร โฮเต็ล ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (20%) เป็นไปตามสัญญาเงินกู้	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา อัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราตลาด และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท เป็นรายการที่เป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติ มีความสมเหตุสมผล
		8.2 ค่าเช่าห้องพักและบริการค่าอาหารและเครื่องดื่ม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.09	0.08	สำหรับเช่าสถานที่เพื่อจัดงานประชุมที่โรงแรม W Bangkok	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา เป็นไปตามอัตราตลาด มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
9. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์	บริษัทร่วม	9.1 ดอกเบี้ยรับ	19.24	19.44	ในระหว่างปี 2559 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ “โกลเด้นเวนเจอรีท” ได้เช่าช่วงที่ดิน อาคารและงานระบบจาก บจก. นอร์ท สาธร เรียลตี้ (บริษัทย่อย) เป็นเวลา 25 ปีสิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 รวมถึงการซื้อ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ของโครงการสาทร สแควร์ รวมทั้งได้จ้าง บจก. นอร์ท สาธร เรียลตี้ เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการบริหารจัดการหาผลประโยชน์ จัดเก็บรายได้ บำรุงรักษาซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ ให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยมีอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมผันแปรไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จาก	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา อัตราค่าเช่า และบริการเป็นไปตามอัตราตลาด และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		9.2 รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	128.11	143.96		
		9.3 รายได้อื่น	0.85	-		

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2565	รอบปีบัญชี 2564		
					การให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดและค่าใช้จ่ายบางส่วนที่สามารถเรียกเก็บได้ตามจริง ตามที่กำหนดในสัญญา โดยรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ของบริษัท เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2557	
10. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	บริษัทร่วม	10.1 รายได้อื่น	0.34	-	ในระหว่างปี 2550 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ได้ให้ บจก. แกรนด์เมย์แฟร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท เช่าช่วงที่ดินและอาคารและเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการเมย์แฟร์แมริออท เพื่อประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และโรงแรม โดยจ่ายค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันรายเดือนตามผลการดำเนินงาน เป็นระยะเวลา 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พ.ค. 2550 ถึงวันที่ 15 มี.ค. 2566 และเมื่อหมดสัญญาเช่าช่วง บจก. แกรนด์เมย์แฟร์ สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาได้อีก 10 ปี การเช่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า อัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน มีความสมเหตุสมผลของราคา และเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		10.2 ดอกเบี้ยจ่าย	0.1	2.28		
11. บริษัท สยามโฮลดิ้ง จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บจก. สาธรทรัพย์สิน (บริษัทย่อย) ในสัดส่วน 40%	11.1 ดอกเบี้ยจ่าย	14.80	14.80	ดอกเบี้ยจ่ายของ บจก. สาธรทรัพย์สิน (บริษัทย่อย) จากการกู้ยืมเงินจาก บจก. สยามโฮลดิ้ง อัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราที่ตกลงร่วมกันกับบริษัทให้เป็นอัตราเดียวกันที่จะคิดกับบริษัทย่อยที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.5 ตั้งแต่ปี 2557 ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจาก บจก. สยามโฮลดิ้ง เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาร่วมลงทุนระหว่างบริษัทกับ บจก. สยามโฮลดิ้ง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร่วม	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา อัตราดอกเบี้ยก็เป็นไปตามอัตราตลาด มีความสมเหตุสมผล
12. บริษัท แอสคอท อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับ บจก. สยามโฮลดิ้ง ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	12.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18.65	12.34	บจก. แอสคอทฯ เป็นผู้บริหารจัดการ โครงการแอสคอท ซึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยเพื่อให้เช่าระยะยาว ในรูปแบบเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์และโรงแรมซึ่งมีการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จาก บจก. สาธรทรัพย์สิน (บริษัทย่อย)	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา อัตราค่าเช่าและบริการเป็นไปตามอัตราตลาด มีความสมเหตุสมผลของราคา นอกจากนี้ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันโดยทั่วไป

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2565	รอบปีบัญชี 2564		
13. บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	13.1 รายได้ค่าบริหารจัดการ	44.71	60.96	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี เป็นผู้รับสิทธิเข้าทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณตลาดสามย่านเดิม กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นการประหยัดในการว่าจ้างบุคลากรใหม่ และใช้ประโยชน์จากความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของบุคลากรของบริษัท รวมไปถึงระบบงานและการจัดการองค์กร บจก. เกษมทรัพย์ภักดี จึงว่าจ้างบริษัท เพื่อให้บริการทุกด้านทั้งด้านการบริหารโครงการการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ การบริหารการตลาด และการบริหารจัดการทั่วไป	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้วและมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา คำนวณมาจากต้นทุนบวกกำไรที่เหมาะสม มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		13.2 ค่าเช่าและบริการจ่าย	23.14	21.98	บริษัท และ บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเด้นซ์ (บริษัทย่อย) ได้เช่าพื้นที่สำนักงานชั้น 20 และ 21 ของอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์โดยมีการทำสัญญาเช่าและบริการตามเงื่อนไขปกติ เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปตามอัตราตลาด	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้วและมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา เป็นอัตราเช่าและบริการตามเงื่อนไขปกติ เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป และเป็นไปตามอัตราตลาด
		13.3 ดอกเบี้ยจ่าย	1.97	2.12		
		13.4 ค่าใช้จ่ายอื่น-ค่าอบรม, ค่าห้องประชุม	0.72	0.86	กลุ่มบริษัทใช้สถานที่เพื่อฝึกอบรม สัมมนา และจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	
14. บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด	บริษัทร่วมค้า	14.1 รายได้ค่าบริหารจัดการ	12.40	11.13	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี เป็นผู้รับสิทธิเข้าทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณตลาดสามย่านเดิม กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นการประหยัดในการว่าจ้างบุคลากรใหม่ และใช้ประโยชน์จากความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของบุคลากรของบริษัท รวมไปถึงระบบงาน และการจัดการองค์กร บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด จึงว่าจ้างบริษัท เพื่อให้บริการทุกด้านทั้งด้านการบริหารโครงการการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ การบริหารการตลาด และการบริหารจัดการทั่วไป	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้วและมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา คำนวณมาจากต้นทุนบวกกำไรที่เหมาะสม มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		14.2 ค่าซื้อสินค้าของขวัญของชำร่วย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.16	-	ซื้อสินค้าเพื่อเป็นของขวัญเทศกาลให้กับลูกค้า และคู่ค้าทางธุรกิจ	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้วและมีความเห็นว่า เป็นราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอก มีความเหมาะสม มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2565	รอบปีบัญชี 2564		
15. บริษัท ภักดี ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด	บริษัทร่วมค้า	15.1 รายได้ค่าบริหารจัดการ	12.02	10.20	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี เป็นผู้รับสิทธิเข้าทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณตลาดสามย่านเดิม กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นการประหยัดในการว่าจ้างบุคลากรใหม่ และใช้ประโยชน์จากความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของบุคลากรของบริษัท รวมไปถึงระบบงาน และการจัดการองค์กร บริษัท ภักดี ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด จึงว่าจ้างบริษัท เพื่อให้บริการทุกด้านทั้งด้านการบริหารโครงการการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ การบริหารการตลาด และการบริหารจัดการทั่วไป	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา คำนวณมาจากต้นทุนบวกกำไรที่เหมาะสม มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		15.2 ค่าเช่าและบริการ	0.48	-	สำหรับรับรองแขกและพนักงานในช่วงกิจกรรมต่าง ๆ	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอก/ราคาตลาดหรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของผู้เสนอราคาที่มีราคาและเงื่อนไขเป็นประโยชน์กับบริษัทมากที่สุด
		15.3 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.65	0.96	สำหรับรับรองแขกและพนักงานในช่วงกิจกรรมต่าง ๆ	
16. บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	16.1 รายได้ค่าการจัดการ	48.00	40.56	บจก. เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ ว่าจ้างบริษัท เพื่อให้บริการด้านการบริหารโครงการการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ และใช้บริการอาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา คำนวณมาจากประมาณการต้นทุนที่เกิดขึ้นของบริษัท บวกกำไรที่เหมาะสม มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

1.2 รายการที่มีเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี 2564-2565 บริษัทฯ มีการทำรายการค้าที่มีเงื่อนไขปกติทั่วไปกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

	บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
				รอบปีบัญชี	รอบปีบัญชี
				2565	2564
1	บริษัท เฟรเซอร์ ฮอสพิทอลลิตี้ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าบริหารโครงการ	2.19	1.42
2	บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าบริการวิชาชีพ	6.72	6.19
			ค่าใช้จ่ายอื่น	2.70	2.59

บริษัทที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
				รอบปีบัญชี	รอบปีบัญชี
				2565	2564
3	Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	รายได้อื่น	-	10.00
			ค่าอบรมสัมมนา	-	2.35
			ค่าใช้จ่ายบริหารองค์กร	31.69	15.68
			ค่าตั๋วเครื่องบิน ค่าเดินทาง ค่าห้องพัก และค่ารถรับส่ง	-	3.72
4	บริษัท พีบีเอ โรบอทิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้ค่าบริหารจัดการ	1.40	3.69
			รายได้อื่น	0.28	0.84
			ดอกเบี้ยรับ	0.18	-
5	บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้จากการให้เช่าคลังสินค้าและบริการห้องประชุม	8.30	8.28
			รายได้ค่าบริหารจัดการ	1.07	2.71
6	บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	บริษัทร่วม	รายได้ค่าบริหารจัดการ	13.57	9.48
			ดอกเบี้ยรับ	-	0.48
7	บริษัท ที.ซี.ซี.เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการเช่าอุปกรณ์และค่าบริการด้านระบบสารสนเทศและเทคโนโลยี	56.88	63.35
			ค่าใช้จ่ายอื่น	2.65	3.01
8	บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริหารโครงการ (กลุ่ม hotel)	-	3.01
9	บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการเช่ายานพาหนะ	1.07	1.03
10	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการด้านงานประกันชีวิต	3.31	14.57
11	บริษัท นอร์ธปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่ารับรองลูกค้า - ตีกอล์ฟ	1.73	-
12	บริษัท โฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	3.50	-
13	บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2.43	-
14	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	1.29
			รายได้อื่น	-	6.06
15	บริษัท ควอลิตี้ กอล์ฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ให้บริการด้านผู้บริหารที่สำคัญกับบริษัท	ค่าบริหารโครงการ	-	10.54
16	Marriott international	ผู้ให้บริการด้านผู้บริหารที่สำคัญกับกลุ่มบริษัท	ค่าบริหารโครงการ	10.11	5.58
17	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าซื้อเครื่องใช้สำนักงานและวัสดุสิ้นเปลือง	1.36	6.26
			รายได้อื่น (ค่าเช่าที่ดิน)	-	0.48
18	บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้ค่าบริหารจัดการ	11.69	17.60
			รายได้ค่านายหน้า	0.99	-
			รายได้อื่น	1.77	2.37

บริษัทที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
				รอบปีบัญชี	รอบปีบัญชี
				2565	2564
19	PT SLP Internusa Karawang	บริษัทร่วม	รายได้อื่น	1.12	-
20	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้อื่น	0.27	-
21	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้อื่น	0.10	-
22	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค	1.75	2.14
23	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเมนท์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริหารโครงการ	2.26	-
24	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าภาษีที่ดิน	4.13	-
			รายได้อื่น	1.07	-
25	บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการติดตั้ง ซ่อมแซมบำรุงรักษา	2.99	-
26	Dhospaak Co., Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าบริการ	1.44	-
27	Indara Insurance Public Company Limited	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าประกันภัยทรัพย์สินของบริษัท	6.92	-

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

หน่วยงานที่รับผิดชอบจะประเมินราคาดังกล่าวในขั้นต้น โดยจะจัดหาข้อมูลและทำการวิเคราะห์ว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผลเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และมีราคายุติธรรมหรือไม่ เช่น การซื้อทรัพย์สิน ฝ่ายการลงทุนจะต้องทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยอาจมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกเพื่อให้ความเห็นเพิ่มเติม จากนั้นจึงนำเสนอตามขั้นตอนและกระบวนการอนุมัติ โดยผู้บริหารหรือกรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนในการอนุมัติรายการดังกล่าว นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของบริษัทฯ ให้เป็นรายการที่เป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ในกรณีที่รายการดังกล่าวไม่เป็นเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป คณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติการทำรายการระหว่างกัน ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

ในกรณีที่ขนาดของรายการมีสาระสำคัญและเป็นรายการตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มั่นใจว่า ได้มีการดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งในกรณีที่เป็นรายการที่ดำเนินการของบริษัทฯ เอง และการดำเนินการของบริษัทย่อย

3. นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทฯ จะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตว่าจะยังเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และให้เป็นไปในราคาที่ยุติธรรม

งบการเงิน



รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

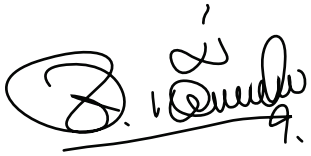
คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงิน เพื่อแสดงฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2565 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการบริษัทจดทะเบียนในการเป็นผู้รับผิดชอบต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2565 ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและสมเหตุสมผล และประมาณการที่ดีที่สุด รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและโปร่งใสในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่า การบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตลอดจนป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ รวมทั้งได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เข้ามาทำหน้าที่สอบทานนโยบายบัญชี คุณภาพของรายงานทางการเงิน และความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและกระบวนการตรวจสอบภายในให้มีความถูกต้อง เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว

งบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูล และเอกสารต่าง ๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบ และแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้วเช่นกัน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมมีความเพียงพอ เหมาะสม และน่าพึงพอใจ รวมทั้งสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้อย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดครบถ้วนถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายชายน้อย เผื่อนโกสุม)
ประธานกรรมการ

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 2565 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการและกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ*ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างถึงหมายเหตุประกอบเงินการเงิน ข้อ 4 และ 9	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	**ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร**
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัท ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขาย ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ซึ่งขึ้นอยู่กับการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างจนเสร็จสิ้น และราคาที่คาดว่าจะขายได้ ต้นทุนค่าก่อสร้างขึ้นอยู่กับหลายตัวแปร ที่เกี่ยวข้องกับราคาของวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมา ค่าแรงงาน และระยะเวลาในการก่อสร้าง การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และการประมาณการราคาที่คาดว่าจะขายได้จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจโดยผู้บริหารในระดับสูง และขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทโดยการตรวจการอนุมัติการกำหนด และการสอบทานราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการสอบทานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุนขาย • การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาที่คาดว่าจะขายได้ของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาที่ขายได้จริง • การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการของงบประมาณในอนาคตของต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ โดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน • การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
อ้างถึงหมายเหตุประกอบเงินการเงิน ข้อ 4 และ 12	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	**ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร**
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า เนื่องด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งมีผลต่ออัตราการเช่าและค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมในแต่ละแห่ง จึงอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีหากไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดการลดลงของการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว การประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารรวมถึงมีการใช้ผลงานผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท ความไม่แน่นอนในการประมาณการเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากการประมาณราคาค่าเช่า และอัตราการเช่าในอนาคตขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพการตลาดในอนาคต ซึ่งการประมาณการดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าจึงพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง • ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน การพิจารณาการด้อยค่า และวิธีประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงประเมินความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ คุณสมบัติ และประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญภายนอก • ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า และ • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การจัดประเภทของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	
อ้างถึงหมายเหตุประกอบเงินการเงิน ข้อ 4 10 และ 11	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	**ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร**
กลุ่มบริษัทถือเงินลงทุนในจำนวนหนึ่ง การจัดประเภทของเงินลงทุนที่เป็นบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือการร่วมค้าขึ้นอยู่กับการพิจารณาของกลุ่มบริษัทว่ามีการควบคุม การควบคุมร่วมกัน หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญหรือไม่ การประเมินข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร บริษัทย่อยจะถูกนำมารวม (โดยแต่ละรายการของสินทรัพย์ หนี้สิน และแต่ละรายการค้าจะถูกแสดงอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท) ในขณะที่บริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกแสดงเป็นเงินลงทุนรายการเดียว รายการรายได้หรือค่าใช้จ่ายแสดงเป็นส่วนของผลดำเนินงานสุทธิรายการเดียว จากผลดังกล่าวข้างต้น ผลกระทบของการจัดประเภทเงินลงทุนที่ไม่เหมาะสมทั้ง ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ หรือการซื้อภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงานอาจทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินได้ ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง • พิจารณาปัจจัยที่กำหนดอำนาจการควบคุมรวมถึงเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ข้อกำหนดเงื่อนไขหลัก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของผู้ลงทุน เงื่อนไขสัญญาผู้ถือหุ้น การระงับข้อพิพาท การยกเลิก โครงสร้างการกำกับดูแลและการจัดสรรส่วนแบ่งกำไร เป็นต้น • พิจารณาการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทเงินลงทุนใหม่ หากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นหรืออำนาจในการควบคุม • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ซึ่งอธิบายเกี่ยวกับผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีเรื่องดังกล่าวที่ต้องรายงาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(เอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 4195

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
8 พฤศจิกายน 2565

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
สินทรัพย์	*หมายเหตุ*	2565	2564	2565	2564
			(พันบาท)		
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*7*	1,074,721	966,477	45,081	124,879
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ		8,950	8,933	-	-
ลูกหนี้การค้า	*6, 8*	513,824	366,557	214,542	172,678
ลูกหนี้อื่น	*6*	792,391	551,430	19,626	16,306
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	*11*	-	164,324	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	3,494	8,095,933	9,054,598
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*6*	59,065	64,758	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	*9*	33,658,434	32,356,453	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย		85,228	285,119	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		325,690	277,301	7,069	479
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		**36,518,303**	**35,044,846**	**8,382,251**	**9,368,940**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน		-	240	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	*10*	11,352,348	12,357,522	6,725,504	6,725,504
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*11*	-	-	44,258,841	42,657,822
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*10*	3,331,872	3,456,448	261,885	261,885
เงินลงทุนอื่น	*29*	196,134	495,893	257	257
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	*6*	994,086	1,047,945	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	81,915	81,915	5,590,000	5,020,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*12*	41,114,716	36,310,684	4,892,081	5,467,041
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*13*	4,421,006	2,856,431	126,189	105,828
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		109,486	125,407	31,938	36,085
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*26*	524,051	498,012	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	*29*	63,546	19,672	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	*6*	259,873	341,979	106,666	98,433
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		**62,449,033**	**57,592,148**	**61,993,361**	**60,372,855**
รวมสินทรัพย์		**98,967,336**	**92,636,994**	**70,375,612**	**69,741,795**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	*หมายเหตุ*	2565	2564	2565	2564
			(พันบาท)		
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	*15, 29*	3,810,000	1,990,811	3,295,000	1,490,811
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6, 15, 29*	-	-	416,894	549,627
เจ้าหนี้การค้า	*6*	4,220,302	3,585,502	35,399	119,036
เจ้าหนี้อื่น	*6*	1,098,077	893,533	329,777	336,940
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*15, 29*	1,811,891	776,768	200,000	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*15, 16, 29*	11,999,357	13,297,369	6,999,651	10,297,702
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*6, 15, 29*	224,167	406,049	31,329	19,653
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	*6, 17*	53,034	58,069	8,180	8,180
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		256,214	97,408	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	*6*	514,865	465,467	26,719	29,135
รวมหนี้สินหมุนเวียน		**23,987,907**	**21,570,976**	**11,342,949**	**12,851,084**
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*15, 29*	9,148,719	2,335,026	600,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6, 15, 29*	584,771	569,973	-	-
หุ้นกู้	*15, 16, 29*	22,484,084	27,483,797	20,984,953	20,986,655
หนี้สินตามสัญญาเช่า	*6, 15, 29*	3,397,990	3,492,345	170,791	153,159
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	*6, 17*	1,029,094	1,081,964	167,478	175,657
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*26*	849,849	904,933	91,272	108,764
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	*18*	296,630	284,271	68,654	70,707
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	*6, 19*	701,018	660,611	102,193	134,724
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		**38,492,155**	**36,812,920**	**22,185,341**	**21,629,666**
รวมหนี้สิน		**62,480,062**	**58,383,896**	**33,528,290**	**34,480,750**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	*หมายเหตุ*	2565	2564	2565	2564
			(พันบาท)		
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 3,710,844 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	*20*	3,710,844	3,710,844	3,710,844	3,710,844
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 2,319,277 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	*20*	2,319,277	2,319,277	2,319,277	2,319,277
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	*20*	25,818,624	25,818,624	25,818,624	25,818,624
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	*21*	1,617,070	1,400,750	371,084	371,084
ยังไม่ได้จัดสรร		9,283,491	7,790,936	8,338,337	6,752,060
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(635,939)	(621,566)	-	-
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(2,274,288)	(2,274,288)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		**36,128,235**	**34,433,733**	**36,847,322**	**35,261,045**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		359,039	(180,635)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		**36,487,274**	**34,253,098**	**36,847,322**	**35,261,045**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		**98,967,336**	**92,636,994**	**70,375,612**	**69,741,795**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
		2565	2564	2565	2564
			(พันบาท)		
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		11,420,442	11,426,709	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		2,391,918	2,191,931	402,907	347,728
รายได้จากธุรกิจโรงแรม		329,162	162,649	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ	6	711,744	716,356	552,474	465,236
รายได้จากการลงทุน	23	60,097	74,089	2,619,164	2,716,736
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	6	381,080	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	6	-	20,330	-	9,970
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6	869,117	860,552	568,955	439,081
รายได้อื่น		183,056	268,400	48,137	45,255
รวมรายได้		**16,346,616**	**15,721,016**	**4,191,637**	**4,024,006**
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	9	7,749,819	8,589,985	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		943,352	864,790	130,785	120,137
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม		263,958	252,507	-	-
ต้นทุนค่าการจัดการ		401,978	385,836	502,176	391,572
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		1,039,694	967,066	13,070	11,885
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		2,066,294	1,793,598	231,323	179,648
รวมค่าใช้จ่าย		**12,465,095**	**12,853,782**	**877,354**	**703,242**
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		**3,881,521**	**2,867,234**	**3,314,283**	**3,320,764**
ต้นทุนทางการเงิน		(964,135)	(1,064,403)	(937,957)	(949,171)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	10	(27,674)	(41,259)	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	11	111,400	93,431	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		**3,001,112**	**1,855,003**	**2,376,326**	**2,371,593**
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	26	(536,612)	(288,110)	(10,107)	2,667
กำไรสำหรับปี		**2,464,500**	**1,566,893**	**2,366,219**	**2,374,260**
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		2,464,465	1,586,272	2,366,219	2,374,260
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ		-	835	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		35	(20,214)	-	-
กำไรสำหรับปี		**2,464,500**	**1,566,893**	**2,366,219**	**2,374,260**
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน *(บาท)*					
กำไรต่อหุ้น	27	**1.06**	**0.68**	**1.02**	**1.02**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564
			(พันบาท)		
กำไรสำหรับปี		**2,464,500**	**1,566,893**	**2,366,219**	**2,374,260**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด					
- จัดประเภทไปกำไรขาดทุน		-	8,601	-	-
- การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม		1,772	(41,258)	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ		283,627	89,527	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		**285,399**	**56,870**	**-**	**-**
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		(299,772)	-	-	-
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้					
- สุทธิจากภาษีเงินได้	*18*	33,769	(16,773)	8,612	(3,527)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		**(266,003)**	**(16,773)**	**8,612**	**(3,527)**
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		**19,396**	**40,097**	**8,612**	**(3,527)**
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		**2,483,896**	**1,606,990**	**2,374,831**	**2,370,733**
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		2,483,056	1,626,369	2,374,831	2,370,733
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ		-	835	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		840	(20,214)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		**2,483,896**	**1,606,990**	**2,374,831**	**2,370,733**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม: สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสม: ยังไม่ได้จัดสรร	งบการเงินรวม: องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น: การแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	ส่วนเกินทุน (ส่วนขาด) จากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	สำรองผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสด	ผลขาดทุนจากตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
									(พันบาท)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564															
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563		**2,319,277**	**25,818,624**	**1,237,582**	**7,776,171**	**1,576**	**(501,858)**	**(5,665)**	**(173,634)**	**(679,581)**	**(2,255,622)**	**34,216,451**	**12,499**	**(128,739)**	**34,100,211**
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น															
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น															
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	28	-	-	-	(1,391,566)	-	-	-	-	-	-	(1,391,566)	-	(21,353)	(1,412,919)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		-	-	-	**(1,391,566)**	-	-	-	-	-	-	**(1,391,566)**	-	**(21,353)**	**(1,412,919)**
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย															
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมซึ่งอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง		-	-	-	-	-	1,145		-	1,145	-	1,145	-	(10,329)	(9,184)
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	**1,145**	-	-	1,145	-	**1,145**	-	**(10,329)**	**(9,184)**
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ															
ผลกระทบจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,666)	(18,666)	(13,334)	-	(32,000)
รวมการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,666)	(18,666)	(13,334)	-	(32,000)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	-	**(1,391,566)**	-	**1,145**	-	-	**1,145**	(18,666)	**(1,409,087)**	**(13,334)**	**(31,682)**	**(1,454,103)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี															
กำไร (ขาดทุน)		-	-	-	1,586,272	-	-	-	-	-	-	1,586,272	835	(20,214)	1,566,893
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	(16,773)	89,527	-	(32,657)	-	56,870	-	40,097	-	-	40,097
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	**1,569,499**	**89,527**	-	**(32,657)**	-	**56,870**	-	**1,626,369**	**835**	**(20,214)**	**1,606,990**
โอนไปบวลค่าตามบัญชีเมื่อเริ่มแรกของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง		-	-	-	-	(34,567)	-	34,567	-	-	-	-	-	-	-
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	163,168	(163,168)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564		**2,319,277**	**25,818,624**	**1,400,750**	**7,790,936**	**56,536**	**(500,713)**	**(3,755)**	**(173,634)**	**(621,566)**	**(2,274,288)**	**34,433,733**	-	**(180,635)**	**34,253,098**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร	การแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	ส่วนเกินทุน (ส่วนขาด) จากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	สำรองผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสด	ผลขาดทุนจากตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
								(พันบาท)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565														
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564		**2,319,277**	**25,818,624**	**1,400,750**	**7,790,936**	**56,536**	**(500,713)**	**(3,755)**	**(173,634)**	**(621,566)**	**(2,274,288)**	**34,433,733**	**(180,635)**	**34,253,098**
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น														
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น														
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	28	-	-	-	(788,554)	-	-	-	-	-	-	(788,554)	(16,082)	(804,636)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		-	-	-	**(788,554)**	-	-	-	-	-	-	**(788,554)**	**(16,082)**	**(804,636)**
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย														
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมซึ่งอำนาจควบคุมเปลี่ยนแปลง		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	554,916	554,916
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**554,916**	**554,916**
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	-	**(788,554)**	-	-	-	-	-	-	**(788,554)**	**538,834**	**(249,720)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี														
กำไร		-	-	-	2,464,465	-	-	-	-	-	-	2,464,465	35	2,464,500
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	32,964	283,627	-	1,772	(299,772)	(14,373)	-	18,591	805	19,396
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	**2,497,429**	**283,627**	-	**1,772**	**(299,772)**	**(14,373)**	-	**2,483,056**	**840**	**2,483,896**
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	216,320	(216,320)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 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**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
				กำไรสะสม		
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				(พันบาท)		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563		**2,319,277**	**25,818,624**	**322,682**	**5,821,295**	**34,281,878**
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	*28*	-	-	-	(1,391,566)	(1,391,566)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		**-**	**-**	**-**	**(1,391,566)**	**(1,391,566)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
กำไร		-	-	-	2,374,260	2,374,260
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	(3,527)	(3,527)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		**-**	**-**	**-**	**2,370,733**	**2,370,733**
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	*21*	-	-	48,402	(48,402)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564		**2,319,277**	**25,818,624**	**371,084**	**6,752,060**	**35,261,045**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
				กำไรสะสม		
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				(พันบาท)		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564		**2,319,277**	**25,818,624**	**371,084**	**6,752,060**	**35,261,045**
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	*28*	-	-	-	(788,554)	(788,554)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		**-**	**-**	**-**	**(788,554)**	**(788,554)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
กำไร		-	-	-	2,366,219	2,366,219
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	8,612	8,612
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		**-**	**-**	**-**	**2,374,831**	**2,374,831**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565		**2,319,277**	**25,818,624**	**371,084**	**8,338,337**	**36,847,322**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564	2565	2564
		(พันบาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	2,464,500	1,566,893	2,366,219	2,374,260
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	536,612	288,110	10,107	(2,667)
ต้นทุนทางการเงิน	964,135	1,064,403	937,957	949,171
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,052,860	1,044,496	158,389	132,904
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	111,195	10,520	61,742	-
(กลับรายการ) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(24,346)	(36,699)	(1,515)	64
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(21,241)	11,711	-	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	883	2,357	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	50,663	52,059	12,637	40,393
ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	-	100	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(869,117)	(860,552)	(568,955)	(439,081)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(69,293)	(57,281)	(8,180)	(8,180)
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(3,878)	-	(6,034)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	27,674	41,259	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์	(42,102)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7,581)	(2,959)	(1,178)	(2,488)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	78,908	6,598	40,212	-
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(381,080)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(20,330)	-	(9,970)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(111,400)	(93,431)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(60,097)	(74,089)	(406,859)	(396,093)
เงินปันผลรับ	-	-	(2,212,305)	(2,320,643)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	100,922	68,164	-	-
	3,798,217	3,011,329	382,237	317,670
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	(144,244)	93,483	(39,792)	(106,640)
ลูกหนี้อื่น	(252,117)	(410,795)	(3,878)	675
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	88,036	(4,294)	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	371,403	872,588	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	199,891	36,137	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	35,616	566	(556)	69
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	101,049	156,869	(681)	21,056
เจ้าหนี้การค้า	620,778	516,153	-	-
เจ้าหนี้อื่น	218,129	464,859	51,027	(51,250)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(98,281)	(91,284)	(2,417)	(31,704)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	40,408	9,027	(32,531)	19,117
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(10,217)	(9,223)	(3,923)	(6,862)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	11,387	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	4,980,055	4,645,415	349,486	162,131
จ่ายภาษีเงินได้	(473,931)	(590,479)	(37,305)	(55,429)
รับคืนภาษีเงินได้	-	145,827	-	55,997
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	**4,506,124**	**4,200,763**	**312,181**	**162,699**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
		2565	2564	2565	2564
			(พันบาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
รับดอกเบี้ย		44,118	157,145	405,305	364,956
สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากประจำ		(17)	(27)	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน		240	1,348	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิจากค่าใช้จ่าย		-	67,420	-	67,420
เงินสดรับสุทธิจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม		576,827	6,800	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมและการร่วมค้า		(360,377)	(3,254,453)	-	(1,642,401)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย		-	-	(1,601,019)	(1,038,807)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	11	(1,709,612)	(1,307,644)	-	-
เงินสดจ่ายสุทธิในเงินลงทุนอื่น		(13)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน		164,324	1,447,622	-	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	2,406	960,219	120,200
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	280,141	-	519,500
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	(97,715)	(570,000)	(135,000)
รับเงินปันผล		708,178	725,849	2,212,305	2,320,643
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(5,022,205)	(3,664,669)	(163,439)	(401,053)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1,911,396	3,682,829	1,010,379	778,721
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		**(3,687,141)**	**(1,952,948)**	**2,253,750**	**954,179**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
จ่ายต้นทุนทางการเงิน		(1,546,777)	(1,347,251)	(985,320)	(968,309)
เงินสดรับ (จ่ายชำระคืน) จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		1,819,189	(237,827)	1,795,000	1,000,000
เงินสดรับ (จ่ายชำระคืน) จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(134,123)	549,251
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		17,244,495	3,990,360	800,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(10,336,298)	(4,215,633)	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(786,712)	(142,988)	(32,732)	(18,956)
เงินสดรับจากหุ้นกู้		7,000,000	7,800,000	7,000,000	7,800,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้		(13,300,000)	(8,300,000)	(10,300,000)	(8,300,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท		(804,636)	(1,391,566)	(788,554)	(1,391,566)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	(9,184)	-	(9,184)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		**(710,739)**	**(3,854,089)**	**(2,645,729)**	**(1,338,764)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		**108,244**	**(1,606,274)**	**(79,798)**	**(221,886)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด		966,477	2,572,751	124,879	346,765
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด		**1,074,721**	**966,477**	**45,081**	**124,879**
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ		614,213	82,063	35,399	119,036
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้รับชำระ		-	43,094	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี		196,478	-	63,968	-
เจ้าหนี้อื่นจากการซื้อหุ้นสามัญ		65,452	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)
6	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
7	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8	ลูกหนี้การค้า
9	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
10	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
11	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
12	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
13	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
14	สัญญาเช่า
15	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
16	หุ้นกู้
17	รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี
18	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
19	ประมาณการหนี้สิน
20	ทุนเรือนหุ้น
21	สำรอง
22	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
23	รายได้จากการลงทุน
24	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
25	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
26	ภาษีเงินได้
27	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
28	เงินปันผล
29	เครื่องมือทางการเงิน
30	การบริหารจัดการทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

หมายเหตุ	สารบัญ
31	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
32	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2545 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 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" ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม รายละเอียดของบริษัทร่วมและการร่วมค้า และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 10 และ 11

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4 จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

คำนิยามของธุรกิจและการทดสอบการกระจุกตัว

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามการปรับปรุง TFRS 3 เรื่อง คำนิยามของธุรกิจ ซึ่งได้อธิบายคำนิยามของธุรกิจให้ชัดเจนยิ่งขึ้น และให้แนวทางในการประเมินว่ารายการเป็นการรวมธุรกิจหรือไม่ นอกจากนี้ การปรับปรุงได้เพิ่มทางเลือกในการใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายโดยจะถือว่ากลุ่มของกระบวนการและสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นการซื้อสินทรัพย์ แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจ หากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมากระจุกตัวที่สินทรัพย์ใดสินทรัพย์หนึ่ง หรือที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามการปรับปรุงกับรายการซื้อที่เกิดขึ้นในหรือหลังวันที่ 1 ตุลาคม 2564

ในเดือนมิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทางอ้อมแห่งหนึ่งคือ PT SLP Surya TICON Internusa ("SLP") เป็นจำนวนเงิน 430,582.50 ล้านรูเปียห์อินโดนีเซีย หรือเทียบเท่า 1,018.12 ล้านบาท SLP ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม และมีสินทรัพย์ที่ระบุได้ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายการนี้ถูกรับรู้เป็นการซื้อสินทรัพย์แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจเนื่องจากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมากระจุกตัวที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ในเดือนมิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมค้าทางอ้อมแห่งหนึ่งคือ PT Surya Internusa Timur ("SIT") เป็นจำนวนเงิน 131,692.00 ล้านรูเปียห์อินโดนีเซีย หรือเทียบเท่า 311.14 ล้านบาท SIT ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม และมีสินทรัพย์ที่ระบุได้ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายการนี้ถูกรับรู้เป็นการซื้อสินทรัพย์แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจเนื่องจากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมากระจุกตัวที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

รายละเอียดของการซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวข้างต้นได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 11

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ
กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ โดยวันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายโดยจะถือว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นการซื้อสินทรัพย์แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจ หากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมานั้นกระจุกตัวที่สินทรัพย์ใดสินทรัพย์หนึ่งหรือกระจุกตัวที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

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

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์เดียวกันเสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นปีของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

บริษัทย่อย
บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกิน/ส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของเจ้าของ

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 11

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(ค) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น แต่ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าของรายการดังต่อไปนี้จะรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เว้นแต่การด้อยค่า ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เคยรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่ไปเข้ากำไรหรือขาดทุน) และ
- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด เฉพาะส่วนที่มีประสิทธิผล

หน่วยงานในต่างประเทศ
สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันสัดส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ง) เครื่องมือทางการเงิน

(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 4 (ฉ)) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่ายและกำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

(ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแส เงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ง.3) อนุพันธ์

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

(ง.4) การป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณาความมีประสิทธิผลของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ารับรู้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดในส่วนของเจ้าของ

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลังเช่น สินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงถูกขาย หมดอายุ ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะยังคงอยู่ในส่วนของเจ้าของจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนทันที

การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงสำหรับอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและแสดงเป็นสำรองจากการแปลงค่างบการเงินในส่วนของเจ้าของ ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศ

(ง.5) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า
กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้สัญญาเช่าและวงเงินให้สินเชื่อที่อนุมัติซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักโดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อเป็นสินทรัพย์ทางเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 180 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ
- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

(ง.6) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้วจะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

(ง.7) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ฉ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ช) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินแสดงด้วยมูลค่าแรกเริ่มตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินรับจากค่างวดผ่อนชำระ ดอกเบี้ยรับรอการรับรู้ และค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

(ซ) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขายอสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางของโครงการที่เกี่ยวข้อง

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมถึงที่ดินที่กลุ่มบริษัท ถือครองไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ฌ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	30 ปี
โรงงานและคลังสินค้า	3 - 30 ปี
สินทรัพย์ส่วนกลาง	30 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	18 - 60 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	5 - 10 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 20 ปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ญ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึก แต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง
ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา
ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

สนามกอล์ฟ	10 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	30 - 60 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 15 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้	5 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	3 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

เครื่องใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม ได้แก่ ลินิน เครื่องเคลือบ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า การซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

(ฎ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม โดยค่าความนิยมของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นๆ ที่มีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	3 - 10 ปี

(ฏ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราคอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว ยกเว้นสัญญาเช่าสำนักงานของกลุ่มบริษัทที่ได้รับส่วนลดค่าเช่าจากสถานการณ์ COVID-19 และกลุ่มบริษัทเลือกไม่ประเมินว่าการได้รับส่วนลดค่าเช่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเดิมและรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุน

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4 (ง)

(ฐ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ชิ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ยกเว้นขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ฑ) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ฒ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน
ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปีปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างหากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(ฌ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สิน ส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ญ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม คือ ราคาที่จะได้รับในตลาดหลักจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินกลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ 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

(ต) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เมื่ออำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียวด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับสุทธิจากส่วนลด

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในรายการเจ้าหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ หากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้จากธุรกิจการให้บริการอาคารพักอาศัย

รายได้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าคำนวณบันทึกเป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ซึ่งแสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

รายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชีเป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น บันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักในห้อง มีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล และดอกเบี้ยรับ (ดูหมายเหตุข้อ 4 (ง.7))

(ฉ) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่จะเกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

(ช) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ธ) กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(น) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(บ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)

ในช่วงต้นปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดโรคโควิด 19 ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อระบบเศรษฐกิจโลก การผลิตการกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ ผู้บริหารมีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดโรคโควิด 19 ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม กลุ่มธุรกิจโรงแรม กลุ่มธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้มีการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าบางส่วน ทั้งนี้ส่วนลดที่ให้ไปไม่ได้เป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทใหญ่ บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 10 และ 11 บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัท ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 43.53 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 38.30 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท สยามโฮลดิ้ง จำกัด	สิงคโปร์	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท สาธรทรัพย์สิน จำกัด)
PT SLP Internusa Karawang	อินโดนีเซีย	ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยทางอ้อม
บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ไทยดริ้งค์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ช้างอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท เกษมทรัพย์สิริ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ลีพ โซลูชั่น เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท นอร์ธปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สโตนเฮ้นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท แปซิฟิค เลเซ่อร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท บางกอก คลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท แอสคอทท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท นำยุค จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ป้อมคลัง จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท คิว เอส อาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อะเฮดออล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ ฮอสพิทอลลิตี้ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
Fraser Hospitality Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมการร่วมกัน
Fraser Hospitality Loyalty Service Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ควอลิตี้ กอล์ฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับบริษัทย่อย
บริษัท แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับบริษัทย่อย
บริษัท ลักซ์ชูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่มบริษัทย่อย
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่และมีกรรมการร่วมกัน
Frasers Property Development Services (VN) Co., Ltd,	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
G Homes JSC	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Me Linh Point Limited	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
บริษัทใหญ่				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	7	6	7	6
ค่าใช้จ่ายอื่น	3	3	3	3
บริษัทย่อย				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	1
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	503	398
รายได้ค่านายหน้า	-	-	-	21

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
บริษัทย่อย (ต่อ)				
รายได้อื่น	-	-	1	2
เงินปันผลรับ	-	-	2,103	2,235
ดอกเบี้ยรับ	-	-	405	394
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	3	1
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	11	30
บริษัทร่วม				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	108	18	8	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน *	716	818	454	418
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	-	60	-	8
รายได้ค่าบริหารจัดการ	527	524	2	3
รายได้ค่านายหน้า	40	30	-	-
รายได้ค่าบริการส่วนกลาง	-	33	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	109	86
ดอกเบี้ยรับ	29	35	-	-
รายได้อื่น	1	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	2	-	-
การร่วมค้า				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	9	9	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ	90	115	41	37
รายได้อื่น	8	16	2	1
ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	77	79	45	32
ดอกเบี้ยจ่าย	4	4	2	1
ค่าใช้จ่ายอื่น	1	3	-	1

* ดูสัญญาที่ทำกับ FTREIT

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	86	25	-	-
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	1	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ	48	41	-	-
รายได้อื่น	4	19	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	75	68	32	33
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	42	54	2	16
ดอกเบี้ยจ่าย	15	15	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	61	49	8	13
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	157	128	66	43
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	15	14	6	4
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	**172**	**142**	**72**	**47**

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทใหญ่	2	6	2	6
บริษัทย่อย	-	-	163	122
การร่วมค้า	21	29	12	12
บริษัทร่วม	143	71	4	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	10	14	-	-
รวม	**176**	**120**	**181**	**141**

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	21	-
การร่วมค้า	4	3	2	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	12	15	2	3
รวม	**16**	**18**	**25**	**4**
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน				
บริษัทร่วม				
ส่วนที่หมุนเวียน	35	42	-	-
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	645	675	-	-
	680	**717**	**-**	**-**
เงินให้กู้ยืม				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	8,062	9,023
- การร่วมค้า	5	5	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
- บริษัทย่อย	-	-	5,590	5,020
- บริษัทร่วม	82	82	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	-	-	33	32
- บริษัทร่วม	4	2	-	-
	91	**89**	**13,685**	**14,075**
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(9)	(4)	-	-
สุทธิ	**82**	**85**	**13,685**	**14,075**
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	-	3	8,095	9,055
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	82	82	5,590	5,020
รวม	**82**	**85**	**13,685**	**14,075**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ	**5**	**(38)**	**-**	**-**

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่	1	-	1	-
การร่วมค้า	28	27	15	9
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7	5	3	1
รวม	**36**	**32**	**19**	**10**
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	1	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4	3	-	-
รวม	**4**	**3**	**1**	**1**
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	3	5
บริษัทร่วม	2	2	-	-
การร่วมค้า	-	8	-	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	44	44	22	31
รวม	**46**	**54**	**25**	**37**
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
บริษัทร่วม	**48**	**51**	**9**	**4**

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
เงินกู้ยืม				
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	415	550
เงินกู้ยืมระยะยาว				
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	273	273	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บริษัทย่อย	-	-	2	-
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	312	297	-	-
รวม	**585**	**570**	**417**	**550**
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	417	550
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย	585	570	-	-
รวม	**585**	**570**	**417**	**550**
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี				
บริษัทร่วม				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	51	57	8	8
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี	1,013	1,064	167	176
รวม	**1,064**	**1,121**	**175**	**184**

สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายได้สิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 17)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี				
บริษัทร่วม	-	47	-	-
การร่วมค้า	37	37	22	12
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9	8	2	-
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี				
บริษัทร่วม	-	26	-	-
การร่วมค้า	84	113	53	32
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	17	18	4	-
รวม	**147**	**249**	**81**	**44**
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	**13**	**8**	**-**	**-**
ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
สัญญาบริการที่ปรึกษา	-	**9**	-	-
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่บอกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	14	16	5	5
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	11	11	3	4
รวม	**25**	**27**	**8**	**9**

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เงินกู้ยืมมีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมระยะยาวถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาว เนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นปี

หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากการค้ำประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยที่มีต่อสถาบันการเงินที่เบิกใช้แล้วจำนวนเงิน 674.48 ล้านบาท *(2564: 674.48 ล้านบาท)* และที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 3,000.00 ล้านบาท *(2564: 2,501.00 ล้านบาท)* โดยทั่วไปการค้ำประกันนี้มีผลผูกพันต่อบริษัทนานเท่าที่ภาระหนี้สินยังไม่ได้ชำระ

สัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกัน

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวประเภทไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.59 ถึงร้อยละ 2.66 ต่อปี *(2564: ร้อยละ 0.58 ถึงร้อยละ 4.02 ต่อปี)* และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนภายในเดือนกรกฎาคม 2567

สัญญาเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน

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

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ต่ออายุสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 25 สิงหาคม 2568 โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา ทั้งนี้สามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

สัญญาบริหารจัดการ

(ก) บริษัทได้ทำสัญญาบริหาจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่ง และการร่วมค้ารวมถึงบริษัทย่อยของการร่วมค้า สำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

(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 และอนุญาตให้บริษัทย่อย ใช้เครื่องหมายการค้าโดยบริษัทย่อย จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

(จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์กับกลุ่มบริษัท และการร่วมค้า เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ของกลุ่มบริษัท โดยมีระยะเวลาให้บริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

(ฉ) บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 1 ปี เพื่อบริหารโครงการโรงแรมของกลุ่มบริษัท โดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์

ในเดือนธันวาคม 2560 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FIRM") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ("FTREIT") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

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

นอกจากนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาการบริหารจัดการกับ FTREIT สำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ FTREIT (รายละเอียด FTREIT แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 10)

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทนอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ "GVREIT" ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

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

(2) ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สินสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ในปีที่ 1 - 3 คิดในอัตราร้อยละ 3.50 - 4.75 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และสำหรับโครงการสารทรสแควร์ในปีที่ 1 - 3 คิดในอัตราร้อยละ 1.55 - 3.45 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 4.65 ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมผันแปรคิดในอัตราร้อยละต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าอาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พาณิชยกรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจัดกิจกรรม) และพื้นที่ห้องเก็บของโดยชำระเป็นรายไตรมาส

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

สัญญาเช่าที่ทำกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ในระหว่างปี 2550 บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ("GOLDFUND") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อม โดยบริษัทย่อยได้เข้าถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33 ของหน่วยลงทุน ตามสัญญากองทุนรวมได้ตกลงเช่าที่ดินและอาคารในโครงการเมย์แฟร์แมริออท ("โครงการ") ซึ่งเป็นโครงการที่พักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องจากบริษัทย่อยทางอ้อม เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 7 พฤษภาคม 2580 เป็นจำนวนรวม 1,700 ล้านบาท ซึ่งชำระในวันเริ่มสัญญาเช่าและชำระเพิ่มอีกจำนวน 258.80 ล้านบาท ซึ่งชำระในวันเริ่มสัญญาเช่า เพื่อเป็นคำมั่นในการต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี ภายใต้สัญญาเช่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อสินทรัพย์ที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า 30 ปีแรกหรือจำนวน 984 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าในอีก 30 ปีถัดไป บริษัทย่อยได้จำนองสินทรัพย์ที่ให้เช่าและจำนำหุ้นของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ที่ถือไว้ทั้งจำนวนให้แก่กองทุนรวม รวมทั้งบริษัทย่อยค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม

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

ในระหว่างปี 2554 บริษัทย่อยได้สิทธิตามสัญญาเพื่อให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเช่าที่ดินสำหรับโครงการอาคารพักอาศัยเพื่อให้เช่า สำหรับระยะเวลา 41 ปี เริ่มวันที่ 23 ธันวาคม 2554 รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงิน 234.17 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาดังกล่าวแล้ว บริษัทสัญญาว่าจะต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปีโดยมีค่าเช่าที่จะต้องจ่ายในอนาคตทั้งหมด 85.16 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อยและกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ได้เข้าทำสัญญายกเลิกสิทธิการเช่าคงเหลือและซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ โดยกองทุนรวมฯ และบริษัทย่อยตกลงร่วมกันให้มีการยกเลิกสัญญาต่างๆ ระหว่างกองทุนรวมฯ และบริษัทย่อย เมื่อมีการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุ 10)

สัญญาที่ทำกับ FTREIT

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

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 796.51 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 316.72 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2565 บริษัทขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 133.10 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 80.37 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรม FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 310.09 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 75.25 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2565 บริษัทขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรม FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 475.42 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 243.51 ล้านบาท

ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 343.13 ล้าน โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 92.71 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งตกลงยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับผู้ให้เช่าช่วงแห่งหนึ่ง เพื่อให้ FTREIT สามารถเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงจากผู้ให้เช่าช่วงได้โดยตรง โดยบริษัทย่อยจะได้รับเงินจากการยกเลิกสัญญาจำนวน 2,001.88 ล้านบาทเมื่อจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าแล้วเสร็จ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ซึ่งจดทะเบียนแล้วเสร็จในวันที่ 29 มกราคม 2564 บริษัทย่อยได้รับเงินชดเชยงวดแรกแล้วจำนวน 1,958.79 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะได้รับชำระภายในสามปี และเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 173.96 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 380.89 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 226.91 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2564 บริษัทย่อยขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 800.00 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 322.92 ล้านบาท

การประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งตกลงที่จะรับประกันรายได้กับ FTREIT โดยบริษัทและบริษัทย่อย ตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่ FTREIT เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่ FTREIT ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

การรับประกัน

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกจดหมายการรับประกัน (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเกี่ยวกับภาระหนี้ของบริษัทย่อยของ PT SLP Surya TICON Internusa โดยจะรับประกันในอัตราร้อยละ 75 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว การรับประกันนี้มีผลจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2567

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
เงินสดในมือ	4	11	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	648	579	4	-
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	279	318	41	125
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	144	58	-	-
รวม	**1,075**	**966**	**45**	**125**

8 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	133	104	181	139
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	43	4	-	2
6 - 12 เดือน	-	1	-	-
	176	**109**	**181**	**141**
กิจการอื่นๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	48	29	6	9
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	16	23	1	3
3 - 6 เดือน	5	1	-	-
6 - 12 เดือน	-	2	-	-
มากกว่า 12 เดือน	26	26	11	13
	95	**81**	**18**	**25**
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	**265**	**202**	**27**	**20**
รวม	**536**	**392**	**226**	**186**
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(22)	(25)	(11)	(13)
สุทธิ	**514**	**367**	**215**	**173**

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าค่าเช่าและบริการของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาตั้งแต่ 30 วันถึง 60 วัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	25	24	13	13
เพิ่มขึ้น	-	1	-	-
กลับรายการ	(3)	-	(2)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	**22**	**25**	**11**	**13**

ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 29

9 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	18,378	21,239	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	7,310	4,258	-	-
ค่าก่อสร้าง	2,194	2,296	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,220	944	-	-
รวม	**29,102**	**28,737**	-	-
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จแล้ว	4,594	3,678	-	-
รวมอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	**33,696**	**32,415**	-	-
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(38)	(59)	-	-
สุทธิ	**33,658**	**32,356**	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในระหว่างปี	**490**	**363**	-	-

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม	1.410 -	1.500 -		
(ร้อยละต่อปี)	3.375	3.625	-	-
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่บันทึกได้รวมในบัญชีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์				
- ต้นทุนขาย	7,771	8,579	-	-
- (กลับรายการ) การปรับลดมูลค่า	(21)	12	-	-
สุทธิ	**7,750**	**8,591**	-	-

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

การพิจารณาค่าผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ ทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยพิจารณาจากประสบการณ์ที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทในการประมาณการราคาที่คาดว่าจะขายได้และต้นทุนการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและขึ้นอยู่กับหลายตัวแปรรวมถึงเงื่อนไขสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมาและประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลต่อการพิจารณาต่อมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอนาคต

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

บริษัทย่อยของบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่มีในภายหน้าไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 15)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ดินพัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทจำนวน 1,549.86 ล้านบาท *(2564: 2,975.31 ล้านบาท)* คาดว่าจะมีแผนพัฒนาในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

10 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	12,358	10,723	6,726	5,141
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	(437)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	294	199	-	-
เพิ่มเงินลงทุน	23	2,581	-	1,585
ลดมูลค่าหน่วยของเงินลงทุน	-	(7)	-	-
ไถ่ถอนเงินลงทุน	(196)	-	-	-
ขายเงินลงทุน	-	(47)	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(425)	-	-	-
รายได้เงินปันผล	(708)	(674)	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	6	20	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	**11,352**	**12,358**	**6,726**	**6,726**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
การร่วมค้า				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	3,456	2,934	262	262
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	228	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(322)	(240)	-	-
เพิ่มเงินลงทุน	337	673	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในการร่วมค้า ไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(141)	(94)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	(52)	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินลงทุน	2	7	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	**3,332**	**3,456**	**262**	**262**

บริษัทร่วม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ("GOLDPF") ลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 8.4610 บาท ทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ลดลงจาก 9.5252 บาทต่อหน่วย เป็น 1.0642 บาทต่อหน่วย และคืนทุนตามมูลค่าหน่วยลงทุนคงเหลือของกองทุนรวม (NAV) ในอัตราหน่วยละ 0.2316 บาท ตามที่ GOLDPF ได้ดำเนินการเลิกกองทุนรวม และจ่ายเงินคืนทุนทั้งหมดหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับขั้นตอนการชำระบัญชีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรวม กลุ่มบริษัทได้รับเงินจำนวนทั้งสิ้น 576.83 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 381.08 ล้านบาท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เพิ่มทุนในบริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 20.00 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 20.00 ล้านบาท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ จำนวน 0.35 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3.27 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 23.48 เป็นร้อยละ 23.52

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ จำนวน 6.81 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 73.46 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 22.64 เป็นร้อยละ 23.48

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของ FTREIT จำนวน 192 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,247.67 ล้านบาท

ในเดือนมีนาคม 2564 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.10 บาท ทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ลดลงจาก 9.63 บาทต่อหน่วย เป็น 9.53 บาทต่อหน่วย โดยกลุ่มบริษัทได้รับคืนเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวน 6.80 ล้านบาท

ในเดือนเมษายน 2564 บริษัทย่อยของบริษัทได้เพิ่มทุนในบริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 20.00 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 260.00 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ขายหน่วยทรัสต์ของ FTREIT ออกไปจำนวน 1.00 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 13.50 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายจำนวน 4.08 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ขายหน่วยทรัสต์ของ FTREIT ออกไปจำนวน 4.00 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 54.00 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายจำนวน 16.25 ล้านบาท

การร่วมค้า

ในระหว่างปี 2565 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มจำนวน 661 ล้านบาท โดยการร่วมค้าดังกล่าวได้ชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 เป็นจำนวน 337.11 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2564 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มจำนวน 850.00 ล้านบาท โดยการร่วมค้าดังกล่าวได้ชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00 เป็นจำนวน 433.50 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 280.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 65.00 เงื่อนไขในการลงนามผูกพันบริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจจากผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย จึงถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ	
		2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
		(ร้อยละ)				(ล้านบาท)							
บริษัทร่วม													
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ *	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	26.62	26.62	5,258	5,565	1,815	1,815	-	-	1,815	1,815	8,399	10,111
PT SLP Surya TICON Internusa **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	25.00	-	416	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	50.00	4,897	4,900	4,911	4,911	-	-	4,911	4,911	-	-
บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด ***	ธุรกิจโรงแรม	20.00	20.00	88	120	-	-	-	-	-	-	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ ***	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	23.52	23.48	1,109	1,161	-	-	-	-	-	-	1,725	1,971
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ***	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	-	33.00	-	196	-	-	-	-	-	-	-	-
				11,352	**12,358**	**6,726**	**6,726**	**-**	**-**	**6,726**	**6,726**		

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ	
		2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
		(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
การร่วมค้า													
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เต็มโก้ เพนวอร์ 6 จำกัด ****	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	51.00	51.00	4	3	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เต็มโก้ เพนวอร์ 11 จำกัด ****	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	51.00	51.00	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอชด จำกัด ****	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	59.99	59.99	554	547	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	Co-office/ working space	51.00	51.00	136	203	262	262	-	-	262	262	-	-
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด *****	ศูนย์ข้อมูล	51.00	51.00	1,170	1,002	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ****	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	344	348	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท พีบีเอ โรบอทิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด ******	บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ	51.00	51.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PT Surya Internusa Timur **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	33.31	-	135	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ***	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและเพื่อขาย	49.00	49.00	939	1,033	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด ***	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	65.00	65.00	182	182	-	-	-	-	-	-	-	-
				3,332	**3,456**	**262**	**262**	**-**	**-**	**262**	**262**		
รวม				**14,684**	**15,814**	**6,988**	**6,988**	**-**	**-**	**6,988**	**6,988**		

	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ	
		2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
		(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
การร่วมค้าทางอ้อม													
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด													
บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด	ธุรกิจร้านค้าปลีก	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ภักดี ฮอลพิทาลิตี้ จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

** ถือหุ้นผ่านทาง Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited

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

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

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

****** ถือหุ้นผ่านทางบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทยยกเว้นบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa และ PT Surya Internusa Timur ซึ่งดำเนินธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

	บริษัทร่วม						การร่วมค้า	
	FTREIT		บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด		GVREIT		กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)							
รายได้	3,654	3,417	-	1	1,135	1,121	1,124	906
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	2,523	2,370	(8)	(5)	739	750	(210)	(423)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	1,634	1,573	(8)	(5)	739	750	(210)	(423)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	435	400	(4)	(3)	174	166	(102)	(207)
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและอื่นๆ	(180)	(171)	-	-	(84)	(79)	9	14
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท								
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	**255**	**229**	**(4)**	**(3)**	**90**	**87**	**(93)**	**(193)**

	บริษัทร่วม						การร่วมค้า	
	FTREIT		บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด		GVREIT		กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)							
สินทรัพย์หมุนเวียน	557	935	12	78	62	90	235	330
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	46,341	45,134	11,131	10,650	12,245	12,118	6,205	6,703
หนี้สินหมุนเวียน	(2,523)	(983)	(8)	(927)	(112)	(110)	(190)	(166)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(11,168)	(12,176)	(1,342)	-	(3,089)	(3,100)	(4,801)	(5,206)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	**33,207**	**32,910**	**9,793**	**9,801**	**9,106**	**8,998**	**1,449**	**1,661**
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	8,840	8,761	4,897	4,900	2,142	2,111	710	814
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและอื่นๆ	(3,582)	(3,196)	-	-	(1,033)	(950)	229	219
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า	**5,258**	**5,565**	**4,897**	**4,900**	**1,109**	**1,161**	**939**	**1,033**

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	88	731	2,393	2,241
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทใน				
- กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	(45)	(114)	(228)	(47)
- กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	(45)	(114)	(228)	(47)

11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	42,658	41,609
เพิ่มทุน	337	1,040
ซื้อหุ้นเพิ่ม	1,264	9
ณ วันที่ 30 กันยายน	**44,259**	**42,658**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

รายการจัดตั้ง เพิ่มทุน ซื้อหุ้นเพิ่ม และขายเงินลงทุนของบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564
	(ล้านบาท)	
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	337	434
Frasers Property Thailand (International) Pte.Ltd.	1,264	606
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	-	9
รวม	**1,601**	**1,049**

ปี 2565

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด") จากบริษัท รีเทล เวิลด์ 6 จำกัด บริษัท เอสแอนด์เอส สุขุมวิท จำกัด และบริษัท ทีซีซีซีแอล นาราธิวาส จำกัด เป็นจำนวนเงิน 590.90 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนเงินรวม 175.00 ล้านบาท

ข้อมูลของมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อบริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
	(ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,162
สินทรัพย์อื่น	9
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากสถาบันการเงิน	(573)
หนี้สินอื่น	(49)
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้	**591**
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อหุ้นสามัญ	(42)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ	**549**

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 บริษัทได้ทำการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. ในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศอินโดนีเซียในอนาคต โดยบริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ดอลล่าร์สิงคโปร์ และถือหุ้นผ่านบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100

เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทางอ้อมแห่งหนึ่งคือ PT SLP Surya TICON Internusa ("SLP") เพิ่มเติมอีกร้อยละ 50 จากผู้ถือหุ้นเดิมผ่านทาง Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. เป็นจำนวนเงิน 430,582.50 ล้านรูเปียห์อินโดนีเซีย หรือเทียบเท่า 1,018.12 ล้านบาท เมื่อรวมกับสัดส่วนเดิมที่ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 25 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SLP กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทได้เลือกทดสอบการกระจุกตัวตาม TFRS 3 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งสินทรัพย์สุทธิเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม (ดูหมายเหตุ 3)

ข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาที่สำคัญจากการซื้อ PT SLP Surya TICON Internusa มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	*หมายเหตุ*	PT SLP Surya TICON Internusa *(ล้านบาท)*
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		26
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*12*	2,333
สินทรัพย์อื่น		66
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากสถาบันการเงิน		(166)
หนี้สินอื่น		(204)
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้		**2,055**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(518)
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนก่อนเกิดรายการ		(518)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์		(26)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ		**993**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมค้าทางอ้อมแห่งหนึ่งคือ PT Surya Internusa Timur ("SIT") เพิ่มเติมอีกร้อยละ 66.69 จากผู้ถือหุ้นเดิมผ่านทาง Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. เป็นจำนวนเงิน 131,692.00 ล้านรูเปียห์อินโดนีเซีย หรือเทียบเท่า 311.14 ล้านบาท เมื่อรวมกับสัดส่วนเดิมที่ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 33.31 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SIT กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทได้เลือกทดสอบการกระจุกตัวตาม TFRS 3 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งสินทรัพย์สุทธิเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม (ดูหมายเหตุ 3)

ข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาที่สำคัญจากการซื้อ PT Surya Internusa Timur มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	*หมายเหตุ*	PT Surya Internusa Timur *(ล้านบาท)*
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		78
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*12*	400
สินทรัพย์อื่น		10
หนี้สินอื่น		(17)
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้		**471**
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนก่อนเกิดรายการ		(160)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์		(78)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ		**233**

ปี 2564

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากเดิม 50.00 ล้านบาท (5,000,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท) เป็น 1,000.00 ล้านบาท (100,000,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท) โดยกลุ่มบริษัทได้ชำระเงินเพิ่มทุนทั้งหมด ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50.00 เป็นร้อยละ 97.50

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ("WNL") ซึ่งมีสินทรัพย์ที่ระบุได้ส่วนใหญ่เป็นที่ดิน โดยการซื้อหุ้นทุนและสิทธิออกเสียงในบริษัทร้อยละ 49 ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียใน WNL เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 สิ่งตอบแทนที่จ่ายประกอบด้วยเงินสดจำนวน 194.03 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจึงจัดประเภทใหม่จาก เงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

การวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่มีอยู่ก่อนของกลุ่มบริษัทในผู้ถูกซื้อร้อยละ 51 ทำให้เกิดผลกำไรจำนวน 93.43 ล้านบาท (มูลค่ายุติธรรม 187.62 ล้านบาท หักมูลค่าตามบัญชีของบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถูกลงทุน ณ วันที่ซื้อธุรกิจจำนวน 94.19 ล้านบาท) ซึ่งได้รับรู้ไว้ในกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

ข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาที่สำคัญจากการบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	*หมายเหตุ*	มูลค่ายุติธรรม *(ล้านบาท)*
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*12*	374
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		5
สินทรัพย์และหนี้สินอื่น		3
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ		**382**
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์		5
เงินสดที่จ่าย		(194)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ		**(189)**

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติจัดตั้ง New Motion Industrial Company Limited โดยมีทุนจดทะเบียน 296,320 ล้านเวียดนามดอง ซึ่งถือหุ้นผ่านทาง Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. เพื่อดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจ่ายชำระทุนจดทะเบียนบริษัทดังกล่าวด้วยเงินฝากธนาคารที่ได้กำหนดไว้เพื่อเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดจำนวน 12.80 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา และโอนสำรองผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสดเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวนเงิน 34.57 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("สีลม") จำนวน 5,000,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ในมูลค่าหุ้นละ 126.53 บาท และได้รับโอนสิทธิหนี้ตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยสีลมให้กับกรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมเป็นจำนวนเงิน 457.34 ล้านบาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,090.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาให้เป็นอาคารเพื่อการพาณิชยกรรม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาที่สำคัญจากการซื้อบริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	*หมายเหตุ*	บริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด *(ล้านบาท)*
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		4
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*12*	2,161
สินทรัพย์อื่น		2
เงินกู้ยืมจากกรรมการ		(457)
หนี้สินสัญญาเช่าระยะยาว		(1,039)
หนี้สินอื่น		(38)
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้		**633**

การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้บริหารของบริษัทได้มีการทดสอบการด้อยค่าของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนพิจารณาจากจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายโดยประมาณในการขายและมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นโดยประมาณการตามแผนการดำเนินธุรกิจ และอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากวิธีต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน

การประมาณคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตจำเป็นต้องใช้ข้อสมมติฐานและดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและแผนการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่าสมเหตุสมผลในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลหรือมีข้อมูลใหม่ที่ชัดเจนขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน และอัตราคิดลดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตคิดลด

จากการทดสอบการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว หากการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผลขาดทุนและการกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนดังกล่าวจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

					งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(ร้อยละ)						*(ล้านบาท)*					
บริษัทย่อยทางตรง														
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	13	13	13	13	-	-	13	13	21	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	11,500	11,500	11,515	11,515	-	-	11,515	11,515	1,725	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมเนเจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารจัดการกองทรัสต์	ไทย	69.99	69.99	10	10	7	7	-	-	7	7	33	39
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ศูนย์ข้อมูล	ไทย	99.99	99.99	1,502	1,165	1,502	1,165	-	-	1,502	1,165	-	-
บริษัท บางกอกโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	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	10,369	9,105	10,369	9,105	-	-	10,369	9,105	-	1,364
บริษัท ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	400	400	400	400	-	-	400	400	-	-

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินเฉพาะกิจการ									
					ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(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	324	832
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย) จำกัด	ศูนย์กลางในการบริหารจัดการด้านการเงิน	ไทย	99.99	99.99	2	2	2	2	-	-	2	2	-	-
รวม							**44,259**	**42,658**	**-**	**-**	**44,259**	**42,658**	**2,103**	**2,235**
บริษัทย่อยทางอ้อม														
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด														
บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด	บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ	ไทย	100.00	100.00	25	25	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

					งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(ร้อยละ)						*(ล้านบาท)*					
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)														
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	38	38	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	397	397	-	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่าน Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.														
Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงค์โปร์	100.00	100.00	27	27	-	-	-	-	-	-	-	-
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงค์โปร์	100.00	100.00	23	23	-	-	-	-	-	-	-	-
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงค์โปร์	100.00	100.00	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-
ALPS Ventura Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงค์โปร์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
New Motion Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงค์โปร์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงค์โปร์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงค์โปร์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินเฉพาะกิจการ ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)														
New Motion Industrial Co.,Ltd	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เวียดนาม	100.00	100.00	386	386	-	-	-	-	-	-	-	-
NM1 Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงค์โปร์	100.00	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte.	บริหารการลงทุน	อินโดนีเซีย	100.00	-	1,250	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PT SLP Surya TICON Internusa	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	75.00	-	1,657	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PT Surya Internusa Timur	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	100.00	-	398	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทาง GOLD														
บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน 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	11	11	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด	อาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	639	639	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินเฉพาะกิจการ									
					ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(ร้อยละ)						*(ล้านบาท)*					
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)														
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 มานเนจเมนท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	745	154	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท สาธรทรัพย์สิน จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	60.00	60.00	245	245	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	1,780	1,780	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	97.50	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารจัดการกองทรัสต์	ไทย	100.00	100.00	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-

			งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(ร้อยละ)						*(ล้านบาท)*					
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)														
บริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและเพื่อขาย	ไทย	100.00	100.00	500	500	-	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท นารายณ์ หาวิลเลียน จำกัด ในอัตราร้อยละ 50														
บริษัท วอลเกอร์ โฮมส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท โกลเด้นแลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด														
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	100.00	100.00	12	12	-	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท โกลเด้นแลนด์โปโล จำกัด														
บริษัท เอ็มเอสจีมอล พร็อพเพอร์ตี้จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	11	11	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

					งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(ร้อยละ)						(ล้านบาท)					
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)														
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท กรุงเทพ บ้าน และที่ดิน จำกัด (มหาชน)														
บริษัท ไซด์วอล์ค แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	41	41	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไพร์ม พลัส แอสเซ็ท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท รีกัล รีเจี้ยน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มานอเมนท์ จำกัด														
บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งของบริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินมัดจำแก่บริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 164.32 ล้านบาท เพื่อโครงการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ทั้งนี้คู่สัญญาดังกล่าวต้องชำระเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยให้แก่กลุ่มบริษัทหากไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาในอนาคตได้ ต่อมาเงินกู้ยืมดังกล่าวได้มีการชำระคืนแล้วทั้งจำนวนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

		งบการเงินรวม			
	หมายเหตุ	งานระหว่างก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์	รวม
			(ล้านบาท)		
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563		488	32,724	5,466	38,678
เพิ่มขึ้น		1,375	1,980	4	3,359
การซื้อบริษัทย่อย		1,016	337	1,224	2,577
จำหน่าย		(18)	(3,402)	(15)	(3,435)
โอน		(1,252)	1,252	-	-
โอนออกไปที่:					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	*13*	-	(10)	-	(10)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 1 ตุลาคม 2564		**1,609**	**32,881**	**6,679**	**41,169**
เพิ่มขึ้น		3,457	418	10	3,885
การซื้อกลุ่มของสินทรัพย์		1	3,028	-	3,029
จำหน่าย		-	(1,507)	(627)	(2,134)
โอน		(3,945)	2,383	1,562	-
โอนออกไปที่:					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	*13*	(34)	(40)	-	(74)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ		5	341	-	346
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565		**1,093**	**37,504**	**7,624**	**46,221**

	งบการเงินรวม			
	งานระหว่างก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์	รวม
		(ล้านบาท)		
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	82	3,180	1,476	4,738
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	544	198	742
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่า	(1)	-	12	11
การซื้อบริษัทย่อย	-	-	43	43
จำหน่าย	-	(676)	-	(676)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 1 ตุลาคม 2564	**81**	**3,048**	**1,729**	**4,858**
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	598	205	803
ขาดทุนจากการด้อยค่า	102	-	9	111
การซื้อกลุ่มของสินทรัพย์	-	296	-	296
จำหน่าย	-	(337)	(627)	(964)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	-	2	-	2
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	**183**	**3,607**	**1,316**	**5,106**
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	1,528	27,013	2,820	31,361
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,820	2,130	4,950
	1,528	**29,833**	**4,950**	**36,311**
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	910	30,942	4,241	36,093
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,955	2,067	5,022
	910	**33,897**	**6,308**	**41,115**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่างก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม	รวม
		(ล้านบาท)	
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	238	6,290	6,528
เพิ่มขึ้น	398	-	398
จำหน่าย	(19)	(451)	(470)
โอน	(482)	482	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 1 ตุลาคม 2564	**135**	**6,321**	**6,456**
เพิ่มขึ้น	67	-	67
จำหน่าย	-	(622)	(622)
โอน	(95)	95	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	**107**	**5,794**	**5,901**
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	50	950	1,000
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	121	121
กลับรายการด้อยค่า	(14)	-	(14)
จำหน่าย	-	(118)	(118)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 1 ตุลาคม 2564	**36**	**953**	**989**
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	104	104
ขาดทุนจากการด้อยค่า	62	-	62
จำหน่าย	-	(146)	(146)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	**98**	**911**	**1,009**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่างก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม	รวม
		(ล้านบาท)	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	99	5,240	5,339
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	128	128
	99	**5,368**	**5,467**
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	9	4,766	4,775
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	117	117
	9	**4,883**	**4,892**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
ต้นทุนพนักงานที่เกี่ยวข้องที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	29	13	3	1
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	64	-	2
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,392	2,100	403	322
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	171	43	22	16
ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นส่วนหนึ่งใน:				
- ต้นทุนในการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	459	608	64	64
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	117	93	30	35

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ในเดือนมีนาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อสิทธิการใช้ที่ดินในประเทศเวียดนามจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะใช้ที่ดินในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจด้านนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าในประเทศเวียดนาม

ในเดือนเมษายน 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเข้าซื้อบริษัทย่อยและได้มาซึ่งสิทธิการใช้ที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าวจะใช้ที่ดินในการพัฒนาเป็นอาคารเพื่อการพาณิชยกรรม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง สินทรัพย์ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งบริษัทย่อยจ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขในที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่แตกต่างกันในแต่ละสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 17)

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 15

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2565		2564	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	30,283		25,909	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,955		2,820	
	33,238	**42,392**	**28,729**	**37,431**

	งบการเงินรวม			
	2565		2564	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่อการพาณิชย์	2,485		2,153	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,021		2,081	
	4,506	**7,174**	**4,234**	**6,619**
รวม	**37,744**	**49,566**	**32,963**	**44,050**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565		2564	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	4,505		5,047	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	117		128	
รวม	**4,622**	**7,696**	**5,175**	**8,384**

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

ประเภทของสินทรัพย์	เทคนิคการประเมินมูลค่า
ที่ดิน	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด
ที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า	*การคิดลดกระแสเงินสด* รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลด
งานระหว่างก่อสร้าง	วิธีราคาทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ประเภทของสินทรัพย์	เทคนิคการประเมินมูลค่า
อาคารสำนักงานให้เช่า	วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดีที่สุด หรือ รองลงมา) คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมบางส่วน ได้แก่ ที่ดินที่ติดภาระจำยอม ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 798.23 ล้านบาท และ 35.84 ล้านบาท ตามลำดับ *(2564: 594.43 ล้านบาท และ 17.92 ล้านบาท ตามลำดับ)*

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

13 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

		งบการเงินรวม							
	หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	ระบบสาธารณูปโภค	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
					(ล้านบาท)				
ราคาทุน									
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563		1,384	204	2,343	615	71	369	13	4,999
เพิ่มขึ้น		-	-	12	24	19	-	4	59
โอนมาจาก:									
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*12*	3	-	1	1	-	-	5	10
จำหน่าย		(5)	-	(4)	(8)	(12)	-	-	(29)
โอน		-	-	-	13	-	-	(13)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 1 ตุลาคม 2564		**1,382**	**204**	**2,352**	**645**	**78**	**369**	**9**	**5,039**
เพิ่มขึ้น		1,112	-	708	30	20	3	14	1,887
โอนมาจาก:									
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*12*	40	-	31	1	-	-	2	74
ซื้อกลุ่มของสินทรัพย์ระหว่างปี		-	-	5	6	2	-	-	13
จำหน่าย		(114)	-	(93)	(27)	(19)	(11)	-	(264)
โอน		-	-	(227)	8	-	232	(13)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565		**2,420**	**204**	**2,776**	**663**	**81**	**593**	**12**	**6,749**

	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	ระบบสาธารณูปโภค	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
				(ล้านบาท)				
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	109	204	1,018	433	33	123	-	1,920
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	56	-	117	68	15	20	-	276
จำหน่าย	-	-	-	(7)	(6)	-	-	(13)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 1 ตุลาคม 2564	**165**	**204**	**1,135**	**494**	**42**	**143**	-	**2,183**
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	13	-	145	58	15	32	-	263
ซื้อกลุ่มของสินทรัพย์ระหว่างปี	-	-	4	5	2	-	-	11
จำหน่าย	(49)	-	(29)	(28)	(11)	(12)	-	(129)
โอน	-	-	(203)	-	-	203	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	**129**	**204**	**1,052**	**529**	**48**	**366**	-	**2,328**
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564								
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	947	-	1,057	151	7	226	9	2,397
สินทรัพย์สิทธิการใช้	270	-	160	-	29	-	-	459
	1,217	**-**	**1,217**	**151**	**36**	**226**	**9**	**2,856**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	(ล้านบาท)							
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565								
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	2,052	-	1,595	134	4	227	12	4,024
สินทรัพย์สิทธิการใช้	239	-	129	-	29	-	-	397
	2,291	**-**	**1,724**	**134**	**33**	**227**	**12**	**4,421**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
			(ล้านบาท)		
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	51	80	17	13	161
เพิ่มขึ้น	13	9	-	-	22
จำหน่าย	-	-	(10)	-	(10)
โอน	-	13	-	(13)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 1 ตุลาคม 2564	**64**	**102**	**7**	**-**	**173**
เพิ่มขึ้น	53	7	11	-	71
จำหน่าย	-	-	(3)	-	(3)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	**117**	**109**	**15**	**-**	**241**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
			(ล้านบาท)		
ค่าเสื่อมราคา					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	-	35	9	-	44
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	10	15	2	-	27
จำหน่าย	-	-	(4)	-	(4)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	**10**	**50**	**7**	**-**	**67**
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	31	15	3	-	49
จำหน่าย	-	-	(1)	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	**41**	**65**	**9**	**-**	**115**
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564					
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	-	52	-	-	52
สินทรัพย์สิทธิการใช้	54	-	-	-	54
	54	**52**	**-**	**-**	**106**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
			(ล้านบาท)		
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565					
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	-	44	-	-	44
สินทรัพย์สิทธิการใช้	76	-	6	-	82
	76	**44**	**6**	**-**	**126**

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทและบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 965.59 ล้านบาท และ 37.65 ล้านบาท ตามลำดับ *(2564: 946.18 ล้านบาท และ 48.79 ล้านบาท)*

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทได้รวมอาคารโรงแรมแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่าของบริษัทย่อย โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทได้ทบทวนสัญญาเช่าที่ดิน โดยกลุ่มบริษัทคาดว่าจะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการใช้งานของอาคารเพิ่มขึ้นจาก 30 ปี เป็น 60 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา ซึ่งส่งผลกระทบให้ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ที่บันทึกในค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จลดลงเป็นจำนวน 33.92 ล้านบาท

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระค้ำประกันในที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และอาคารตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 15

14 สัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า เพื่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าและ/หรือโรงแรม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม			
โครงการบางพลี 2	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์ค แลนด์ จำกัด	24 ปี 4 เดือน ถึง 26 ปี 4 เดือน	10 กรกฎาคม 2556
โครงการบางนา กม.39	บริษัท พรชัยอีควิปเม้นท์ จำกัด	30 ปี	1 พฤษภาคม 2557
โครงการบางพลี 7	บุคคลธรรมดา บจ. แอล วี เอ็ม เอช กรุ๊ป บจ. แอล วี แมนูแฟคเจอริง	30 ปี	13 ธันวาคม 2562

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์			
โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	34 ปี	1 มีนาคม 2556
โครงการสาทร สแควร์ และ โครงการดับบลิว โฮเต็ล แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	33 ปี 9 เดือน	1 กุมภาพันธ์ 2550
โครงการสีลมเอจ	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	30 ปี	1 ธันวาคม 2560

ในปี 2565 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 491.72 ล้านบาท และ 63.97 ล้านบาท ตามลำดับ *(2564 : 1,917.96 ล้านบาท และไม่มีการเพิ่มขึ้นตามลำดับ)*

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินหลายแห่งเป็นระยะเวลา 30 - 34 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา อีกทั้งเช่าสำนักงาน และรถยนต์หลายคัน เป็นระยะเวลา 3 - 5 ปี กำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า
กลุ่มบริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ดอกเบี้ยรับของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	53	59	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	108	101	10	8
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	36	36	8	11
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	59	57	11	11

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุง	63	97	33	13

กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าที่แสดงในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 822.69 ล้านบาทและ 40.88 ล้านบาท ตามลำดับ *(2564: 179.35 ล้านบาท และ 29.71 ล้านบาท ตามลำดับ)*

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าขั้นต่ำที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
ภายในหนึ่งปี	1,867	1,654	249	287
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	4,347	2,848	657	513
หลังจากห้าปี	3,489	3,115	756	814
รวม	**9,703**	**7,617**	**1,662**	**1,614**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

15 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

		งบการเงินรวม					
		2565			2564		
	หมายเหตุ	ส่วนที่มีหลักประกัน	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	รวม	ส่วนที่มีหลักประกัน	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	รวม
				(ล้านบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน							
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
สถาบันการเงิน		-	3,810	3,810	-	1,991	1,991
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
สถาบันการเงิน							
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ							
ภายในหนึ่งปี		1,612	200	1,812	777	-	777
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ							
ภายในหนึ่งปี	*16*	-	11,999	11,999	-	13,297	13,297
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง							
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	224	224	-	406	406
รวมหนี้สินที่มีภาระ							
ดอกเบี้ยหมุนเวียน		**1,612**	**16,233**	**17,845**	**777**	**15,694**	**16,471**
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน							
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)							
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
สถาบันการเงิน		7,439	1,710	9,149	2,335	-	2,335
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	273	273	-	273	273
หุ้นกู้	*16*	-	22,484	22,484	-	27,484	27,484
หนี้สินตามสัญญาเช่า		-	3,398	3,398	-	3,492	3,492
รวมหนี้สินที่มีภาระ							
ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน		**7,439**	**27,865**	**35,304**	**2,335**	**31,249**	**33,584**

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		2565			2564		
	หมายเหตุ	ส่วนที่มีหลักประกัน	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	รวม	ส่วนที่มีหลักประกัน	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	รวม
				(ล้านบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน							
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
สถาบันการเงิน		-	3,295	3,295	-	1,491	1,491
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	415	415	-	550	550
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ							
ภายในหนึ่งปี	16	-	7,000	7,000	-	10,298	10,298
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
สถาบันการเงิน							
ที่ถึงกำหนดชำระ							
หนึ่งปีภายใน		-	200	200	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า		-	31	31	-	20	20
รวมหนี้สินที่มีภาระ							
ดอกเบี้ยหมุนเวียน		**-**	**10,941**	**10,941**	**-**	**12,359**	**12,359**
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน							
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)							
หุ้นกู้	16	-	20,985	20,985	-	20,987	20,987
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
สถาบันการเงิน		-	600	600	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า		-	171	171	-	153	153
รวมหนี้สินที่มีภาระ							
ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน		**-**	**21,756**	**21,756**	**-**	**21,140**	**21,140**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน		งบการเงินรวม	
ณ วันที่ 30 กันยายน	*หมายเหตุ*	2565	2564
		(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	*9*	12,057	9,749
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
เพื่ออุตสาหกรรม	*12*	6,836	1,639
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	*13*	767	735
รวม		**19,660**	**12,123**

(ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 12,076.55 ล้านบาท และ 2,185.34 ล้านบาท ตามลำดับ *(2564: 16,114.30 ล้านบาท และ 4,413.30 ล้านบาท ตามลำดับ)*

(ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวนทั้งสิ้น 3,295.00 ล้านบาท *(2564: 1,500.00 ล้านบาท)* โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.30 - 1.63 ต่อปี *(2564: ร้อยละ 0.95 ต่อปี)*

(ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำลบอัตราคงที่ต่อปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยมีกำหนดชำระคืนงวดแรกเมื่อครบกำหนดเวลา 3 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่เบิกรับเงินกู้งวดแรก โดยมีรายละเอียดการผ่อนชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ออกจดหมายการรับประกัน (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทตกลงดำรงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 และจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระหนี้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในสัญญา

(ง) บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำบวก/ลบอัตราคงที่ต่อปี

เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อไถ่ถอนโฉนดที่ดินในอัตราที่ระบุในสัญญา เงินต้นส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระคืนตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาโดยจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จากการประมาณการยอดโอนตามงบประมาณประจำปี ซึ่งยอดโอนที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อตกลงและข้อจำกัดที่บริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนของเงินกู้ต่อมูลค่าของอาคารตามรายงานการประเมินราคา การควบหรือรวมกิจการกับบริษัทอื่น การลงทุนในหลักทรัพย์ การลดทุนหรือจ่ายเงินปันผล จำนองสิทธิการเช่าที่ดิน จำนองอาคาร และสัญญาก่อสร้าง จำนำหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการค้ำประกันบุคคลอื่น เป็นต้น

(จ) บริษัทย่อยหลายแห่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีอยู่ส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้บริษัทค้ำประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทย่อย

(ฉ) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาสินเชื่อวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเวียดนามในวงเงิน 700 ล้านเวียดนามดอง โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 3 ปีจากวันที่ลงนาม และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่กำหนดในสัญญา โดยที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการคงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 เป็นต้น

(ช) ในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาสินเชื่อวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 425.00 ล้านบาทหรือสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกาเทียบเท่า และได้เบิกเงินกู้ดังกล่าวเป็นจำนวน 11.42 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา เงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่เบิกใช้ด้วยอัตราที่ระบุในสัญญา มีอัตราดอกเบี้ย LIBOR 3 เดือนบวกอัตราคงที่ต่อปี ต่อมาโดยที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

	งบการเงินรวม					
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	หุ้นกู้	หนี้สินตามสัญญาเช่า	รวม
			(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	1,991	570	3,112	40,781	3,898	50,352
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	1,819	15	6,908	(6,298)	(491)	1,953
การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการได้มาหรือการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อยหรือธุรกิจอื่น	-	-	859	-	1	860
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	82	-	33	115
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	-	181	181
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	**3,810**	**585**	**10,961**	**34,483**	**3,622**	**53,461**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	งบการเงินรวม					
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	หุ้นกู้	หนี้สินตามสัญญาเช่า	รวม
			(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	2,229	555	3,276	41,276	2,522	49,858
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	(238)	15	(225)	(495)	(143)	(1,086)
การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการได้มาหรือการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อยหรือธุรกิจอื่น	-	-	-	-	1,039	1,039
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	61	-	-	61
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	-	480	480
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	**1,991**	**570**	**3,112**	**40,781**	**3,898**	**50,352**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	หุ้นกู้	หนี้สินตามสัญญาเช่า	รวม
			(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	1,491	550	-	31,285	173	33,499
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	1,804	(133)	800	(3,300)	(33)	(862)
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	-	62	62
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	**3,295**	**417**	**800**	**27,985**	**202**	**32,699**
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	499	-	-	31,784	215	32,498
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	992	550	-	(499)	(19)	1,024
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	-	(23)	(23)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	**1,491**	**550**	**-**	**31,285**	**173**	**33,499**

16 หุ้นกู้

รายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย *(ร้อยละต่อปี)*	งบการเงินรวม 2565	งบการเงินรวม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2564
				(ล้านบาท)			
ออกโดยบริษัท							
6/2555	26 กันยายน 2555	26 กันยายน 2565	4.90	-	1,000	-	1,000
2/2558	15 พฤษภาคม 2558	15 พฤษภาคม 2565	3.69	-	1,000	-	1,000
3/2558	14 สิงหาคม 2558	14 สิงหาคม 2566	4.03	700	700	700	700
1/2559	18 พฤษภาคม 2559	18 พฤษภาคม 2566	3.35	2,300	2,300	2,300	2,300
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2566	2.75	2,500	2,500	2,500	2,500
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 2565	2.91	-	2,300	-	2,300
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2567	3.36	500	500	500	500
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2572	3.80	200	200	200	200
2/2562	9 พฤษภาคม 2562	9 พฤษภาคม 2565	3.00	-	6,000	-	6,000
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2566	2.00	500	500	500	500

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม 2565	งบการเงินรวม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2564
				(ล้านบาท)			
ออกโดยบริษัท (ต่อ)							
1/2563	14 มกราคม 2563	14 กรกฎาคม 2566	2.10	1,000	1,000	1,000	1,000
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	5,000	5,000
2/2564	1 กันยายน 2564	1 ตุลาคม 2567	1.68	1,000	1,000	1,000	1,000
2/2564	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2568	2.08	1,000	1,000	1,000	1,000
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	-
2/2565	11 มีนาคม 2565	11 ธันวาคม 2568	2.32	2,000	-	2,000	-
3/2565	11 มีนาคม 2565	11 มีนาคม 2570	2.78	1,000	-	1,000	-
4/2565	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2570	4.00	2,000	-	2,000	-

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย *(ร้อยละต่อปี)*	งบการเงินรวม 2565	งบการเงินรวม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2564
				(ล้านบาท)			
ออกโดยบริษัท (ต่อ)							
5/2565	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2568	3.23	1,000	-	1,000	-
				28,000	**31,300**	**28,000**	**31,300**
ออกโดยบริษัทย่อย							
1/2561	22 กุมภาพันธ์ 2561	22 กุมภาพันธ์ 2566	3.35	2,000	2,000	-	-
2/2561	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2564	3.64	-	3,000	-	-
1/2562	8 พฤศจิกายน 2562	8 พฤศจิกายน 2565	2.47	3,000	3,000	-	-
1/2563	24 กุมภาพันธ์ 2563	24 กุมภาพันธ์ 2568	2.28	1,500	1,500	-	-
				6,500	**9,500**	-	-
รวม				**34,500**	**40,800**	**28,000**	**31,300**
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี				(17)	(19)	(15)	(16)
หุ้นกู้ - สุทธิ				**34,483**	**40,781**	**27,985**	**31,284**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ - สุทธิ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11,999	13,297	7,000	10,298
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี	22,484	27,484	20,985	20,986
รวม	**34,483**	**40,781**	**27,985**	**31,284**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้งมีและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดและดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดตลอดอายุของหุ้นกู้

17 รายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชี

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2565	2564	2565	2564
	6	*(ล้านบาท)*			
ส่วนที่หมุนเวียน		53	58	8	8
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		1,029	1,082	168	176
		1,082	**1,140**	**176**	**184**

รายการเคลื่อนไหวของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	1,140	7,501	184	192
การรับรู้รายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชีจากการถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรก	-	(6,303)	-	-
รับเงินระหว่างปี	11	10	-	-
รับรู้รายได้ในระหว่างปี	(69)	(68)	(8)	(8)
ณ วันที่ 30 กันยายน	**1,082**	**1,140**	**176**	**184**

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

(ข) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา สัญญามีอายุ 25 ปี 5 เดือน และจะสิ้นสุดในเดือน เมษายน 2587

18 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	**297**	**284**	**69**	**71**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

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

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
โครงการผลประโยชน์	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	284	220	71	33
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	48	43	11	10
ต้นทุนบริการในอดีต	4	-	-	-
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	6	5	2	1
ผลขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์	-	3	-	3
	58	**51**	**13**	**14**
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(9)	41	-	5
- ข้อสมมติทางการเงิน	(22)	25	(5)	10
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	(11)	(45)	(6)	(10)
	(42)	**21**	**(11)**	**5**
ได้มาจากการซื้อสินทรัพย์	5	-	-	-
ผลประโยชน์จ่าย	(10)	(9)	(4)	(7)
รับโอนผลประโยชน์พนักงานจากบริษัทในเครือ	2	1	-	26
ณ วันที่ 30 กันยายน	**297**	**284**	**69**	**71**

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ร้อยละ)		
อัตราคิดลด	1.79 - 3.69	1.58 - 2.91	2.43	1.58
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	3.0 - 6.0	3.0 - 6.0	4.0 - 6.0	4.0 - 6.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
-สำนักงานใหญ่	0.0 - 28.0	0.0 - 34.4	0.0 - 14.0	0.0 - 15.0
-หน่วยงานก่อสร้าง	0.0 - 16.0	0.0 - 18.0	0.0 - 14.0	0.0 - 15.0
อายุเกษียณตามปกติ *(ปี)*	55 - 60	55 - 60	60	60

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 10.9 - 26.3 ปี และ 23.7 ปี ตามลำดับ *(2564: 10.3 - 25.2 ปี และ 22.9 ปี ตามลำดับ)*

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่

	งบการเงินรวม			
ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 30 กันยายน	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
อัตราคิดลด	(28)	(29)	33	35
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	32	35	(28)	(30)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(30)	(31)	16	18
การเปลี่ยนแปลงอายุงาน	2	1	(2)	(1)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด	(6)	(7)	7	8
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	7	7	(6)	(6)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(6)	(7)	4	4

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

19 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีคดีความฟ้องร้องที่สำคัญซึ่งเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอดีตและคดีความอื่นๆ ซึ่งบริษัทได้มีการประเมินผลกระทบ และคาดว่าไม่มีผลกระทบเป็นสาระสำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีความเป็นจำนวน 85.00 ล้านบาท *(2564: 85.00 ล้านบาท)*

20 ทุนเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น *(บาท)*	2565		2564	
		จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
		(ล้านหุ้น / ล้านบาท)			
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563					
- หุ้นสามัญ	1	3,711	3,711	3,227	3,227
ลดหุ้น	1	-	-	(908)	(908)
ออกหุ้นใหม่	1	-	-	1,392	1,392
ณ วันที่ 30 กันยายน					
- หุ้นสามัญ	1	**3,711**	**3,711**	**3,711**	**3,711**

	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	2565 จำนวนหุ้น	2565 จำนวนเงิน	2564 จำนวนหุ้น	2564 จำนวนเงิน
			(ล้านหุ้น / ล้านบาท)		
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563					
- หุ้นสามัญ	1	2,319	2,319	2,319	2,319
ณ วันที่ 30 กันยายน					
- หุ้นสามัญ	1	**2,319**	**2,319**	**2,319**	**2,319**

ผู้ถือหุ้นสามัญจะได้รับสิทธิในการรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นในที่ประชุมของบริษัท

ปี 2564

วันที่ 13 มกราคม 2564 การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 3,226.82 ล้านบาท เป็น 2,319.28 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 907.54 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท และในวันเดียวกันผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,319.28 ล้านบาทเป็น 3,710.84 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,391.56 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2564

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

21 สำรอง

สำรองตามกฎหมาย

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

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

สำรองการแปลงค่างบการเงิน

สำรองการแปลงค่างบการเงินประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศและส่วนที่มีประสิทธิผลของผลต่างจากเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากการป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ (ดูหมายเหตุข้อ 4 (ง.4))

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดประกอบด้วย

- ผลสะสมของส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ซึ่งรอการรับรู้ในภายหลังในกำไรหรือขาดทุน หรือรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรก หรือมูลค่าตามบัญชีอื่นของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินที่ไม่ใช่หนี้สินทางการเงิน
- สำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงสะท้อนถึงกำไรหรือขาดทุนของส่วนที่ไม่รวมในเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงที่กำหนดไว้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับองค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาฟอร์เวิร์ดโดยรับรู้เมื่อเริ่มแรกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและบันทึกบัญชีเช่นเดียวกับกำไรหรือขาดทุนในสำรองการป้องกันความเสี่ยง

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือจัดประเภทรายการใหม่ มูลค่าดังกล่าวจะถูกปรับลดด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นการแสดงถึงส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของกิจการหรือธุรกิจที่ได้มาจากการควบคุมเดียวกันกับต้นทุนที่จ่าย ณ วันที่ได้มาและถูกบันทึกเป็นสำรองในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยหรือธุรกิจดังกล่าวจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

22 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญเกี่ยวข้องกับธุรกิจและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากการใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

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

ธุรกิจอื่นได้รวมหน่วยธุรกิจที่หยุดดำเนินธุรกิจแล้วและอื่นๆ ไม่มีส่วนงานใดที่เข้าเกณฑ์เชิงปริมาณเพื่อกำหนดส่วนงานที่รายงานในปี 2565 หรือ 2564

ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ในการวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างกันนั้นเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

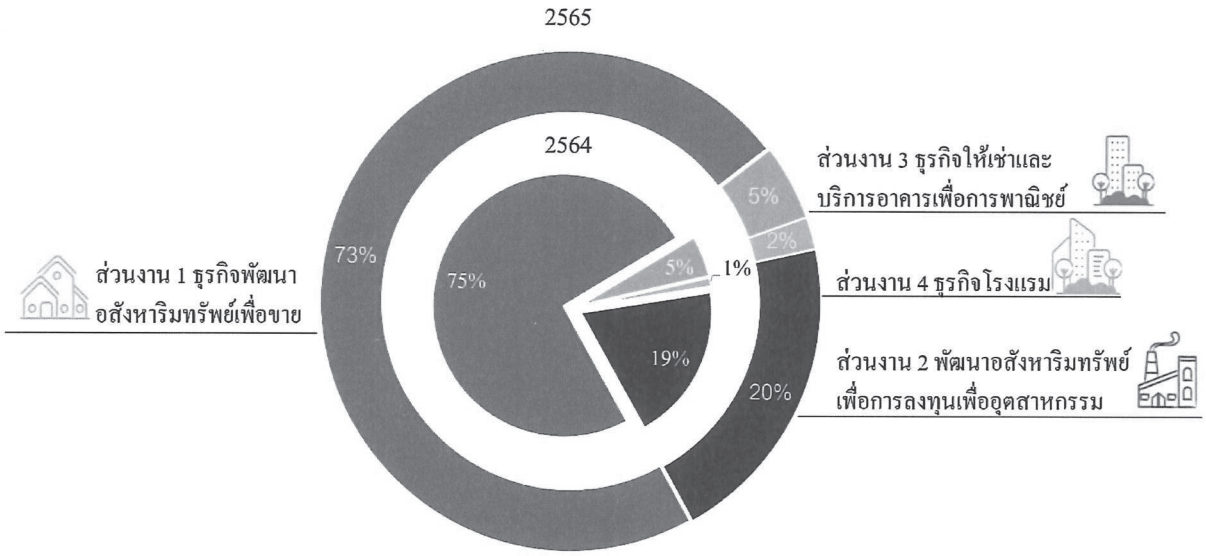
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ภาพรวมรายได้ตามส่วนงานที่รายงาน

รายได้ของส่วนงานดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

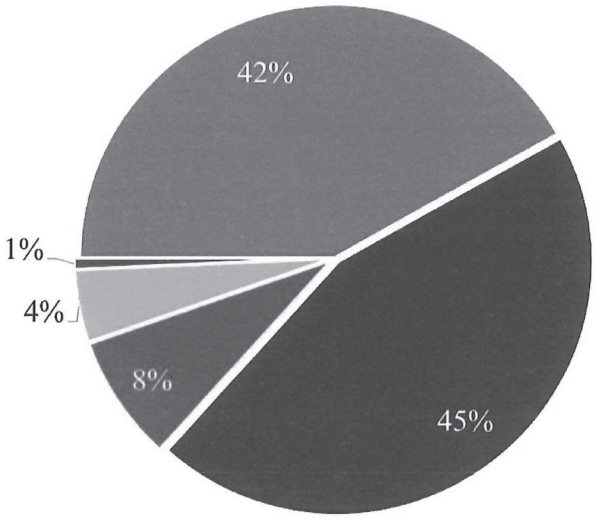
ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานที่รายงาน

	งบการเงินรวม											
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		อื่นๆ		รวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
						(ล้านบาท)						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	11,420	11,427	2,329	2,139	775	769	329	163	-	-	14,853	14,498
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	13	869	847	-	-	-	-	-	-	869	860
รวม	**11,420**	**11,440**	**3,198**	**2,986**	**775**	**769**	**329**	**163**	**-**	**-**	**15,722**	**15,358**
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนในบริษัทร่วม											381	-
รายได้อื่น											244	343
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม											-	20
รวมรายได้											**16,347**	**15,721**
รวมกำไร (ขาดทุน) จากส่วนงานที่รายงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2,072	1,122	1,200	1,677	238	119	(57)	(179)	429	128	3,882	2,867
ต้นทุนทางการเงิน											(964)	(1,064)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า												
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม											(28)	(41)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน											111	93
กำไรก่อนภาษีเงินได้											**3,001**	**1,855**
รายการที่ไม่เป็นตัวเงินอื่นที่มีสาระสำคัญ												
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	28	25	674	562	211	189	133	164	7	38	1,053	978
(กลับรายการ) หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	5	2	4	6	3	43	-	-	7	(9)	19	42

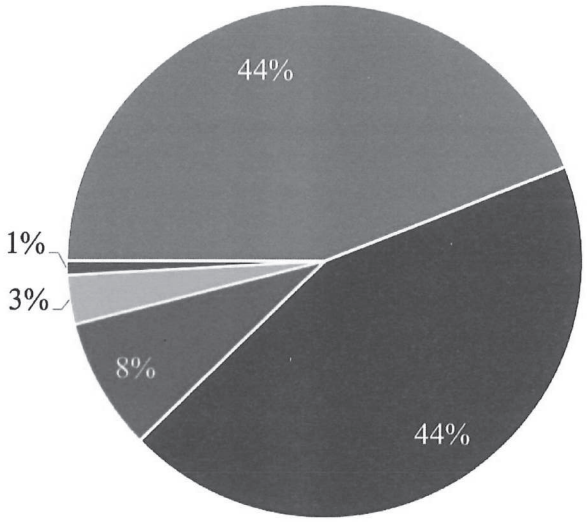
ภาพรวมสินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน

สินทรัพย์ของส่วนงานดำเนินงาน

30 กันยายน 2565



30 กันยายน 2564



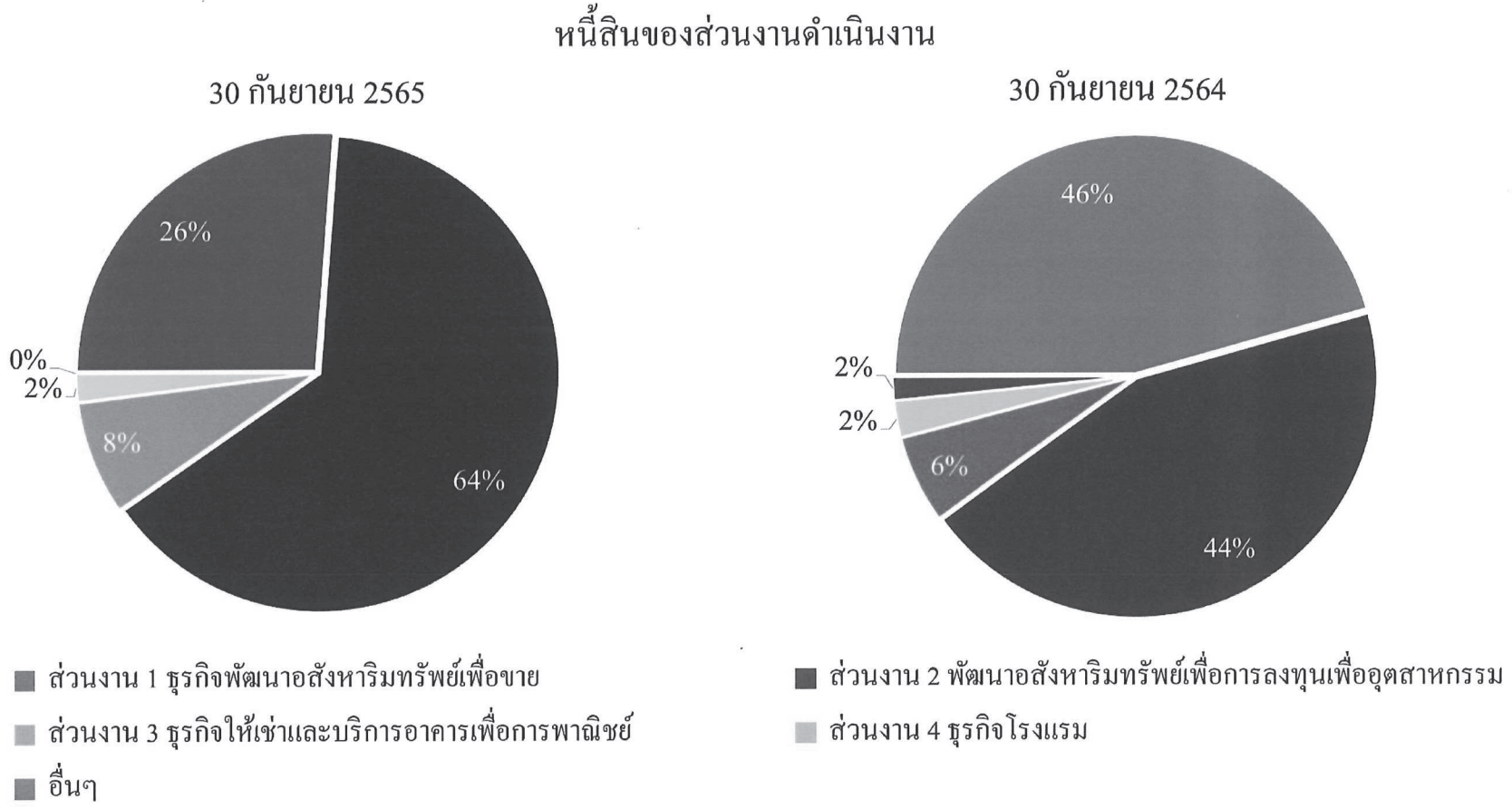
- ส่วนงาน 1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ส่วนงาน 2 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม
- ส่วนงาน 3 ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์
- ส่วนงาน 4 ธุรกิจโรงแรม
- อื่นๆ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ภาพรวมหนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน



	งบการเงินรวม											
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		อื่นๆ		รวม	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
						(ล้านบาท)						
สินทรัพย์ส่วนงาน												
สินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน	35,097	33,566	37,383	33,308	6,729	6,343	3,873	2,372	594	672	83,676	76,261
เงินลงทุนในบริษัทร่วม											11,352	12,358
เงินลงทุนในการร่วมค้า											3,332	3,456
สินทรัพย์อื่น											607	562
รวมสินทรัพย์											**98,967**	**92,637**
หนี้สินส่วนงาน												
หนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน	15,328	21,271	37,553	20,676	4,506	2,756	1,133	1,164	10	739	58,530	46,606
เงินกู้ยืมระยะยาว											3,100	11,000
หนี้สินอื่น											850	778
รวมหนี้สิน											**62,480**	**58,384**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	งบการเงินรวม									
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
					(ล้านบาท)					
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	11,420	11,440	869	847	-	-	22	16	12,311	12,303
ตลอดช่วงเวลาของสัญญา	-	-	2,329	2,139	775	769	307	147	3,411	3,055
รวมรายได้	**11,420**	**11,440**	**3,198**	**2,986**	**775**	**769**	**329**	**163**	**15,722**	**15,358**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
					(ล้านบาท)					
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	569	439	-	-	-	-	569	439
ตลอดช่วงเวลาของสัญญา	-	-	955	813	-	-	-	-	955	813
รวมรายได้	**-**	**-**	**1,524**	**1,252**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,524**	**1,252**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหลายประเภท จึงได้รับสิทธิประโยชน์หลายประการรวมถึงการยกเว้นและ/หรือลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามระยะเวลา เงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในบัตรส่งเสริมการลงทุน

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

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

	งบการเงินรวม					
	2565			2564		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	กิจการที่ได้รับการส่งเสริม	กิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริม	รวม	กิจการที่ได้รับการส่งเสริม	กิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริม	รวม
			(ล้านบาท)			
รายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	-	11,420	11,420	-	11,427	11,427
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	307	2,085	2,392	365	1,827	2,192
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	329	329	-	163	163
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	712	712	-	716	716
รายได้จากการลงทุน	-	60	60	-	74	74
กลับรายการประมาณการหนี้สินจากค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงิน	-	-	-	-	38	38
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	381	381	-	20	20
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	225	644	869	230	631	861
รายได้อื่น	-	184	184	-	230	230
รวมรายได้	**532**	**15,815**	**16,347**	**595**	**15,126**	**15,721**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2565			2564		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	กิจการที่ได้รับการส่งเสริม	กิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริม	รวม	กิจการที่ได้รับการส่งเสริม	กิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริม	รวม
			(ล้านบาท)			
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	110	293	403	112	236	348
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	553	553	-	465	465
รายได้จากการลงทุน	-	2,619	2,619	-	2,717	2,717
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	10	10
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	225	344	569	138	301	439
รายได้อื่น	-	48	48	-	45	45
รวมรายได้	**335**	**3,857**	**4,192**	**250**	**3,774**	**4,024**

ยอดคงเหลือของสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	งบการเงินรวม		งบการเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	35	33	-	-
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	(11,872)	(11,427)	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าสินค้า	11,858	11,429	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	**21**	**35**	**-**	**-**

หนี้สินที่เกิดจากสัญญารวมเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติในการไม่เปิดเผยรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 หากคาดการณ์เมื่อเริ่มแรกว่าสัญญามีอายุหนึ่งปีหรือน้อยกว่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

23 รายได้จากการลงทุน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2565	2564	2565	2564
			(ล้านบาท)		
เงินปันผลรับ					
บริษัทย่อย	*6, 11*	-	-	2,103	2,235
บริษัทร่วม	*6, 10*	-	-	109	86
		-	**-**	**2,212**	**2,321**
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อย	*6*	-	-	405	394
บริษัทร่วม	*6*	29	35	-	-
กิจการอื่น		27	37	2	2
สถาบันการเงิน		4	2	-	-
		60	**74**	**407**	**396**
รวม		**60**	**74**	**2,619**	**2,717**

24 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2565	2564	2565	2564
			(ล้านบาท)		
เงินเดือน ค่าแรงและโบนัส		1,097	1,164	302	275
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	*18*	58	51	13	14
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้		46	54	13	13
อื่นๆ		198	107	23	24
รวม		**1,399**	**1,376**	**351**	**326**

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15 *(2564: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15)* ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 *(2564: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10)* ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

25 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,399	1,376	351	326
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,053	980	158	133
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ	430	467	-	-
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	365	611	26	10
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	114	272	7	22
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า	36	36	8	11
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	19	43	1	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

26 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	630	419	30	3
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกต่ำไป (สูงไป)	(5)	23	-	-
	625	**442**	**30**	**3**
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(89)	(154)	(20)	(6)
ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้	**536**	**288**	**10**	**(3)**

	งบการเงินรวม					
	2565			2564		
ภาษีเงินได้	ก่อนภาษีเงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้	ก่อนภาษีเงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้
			(ล้านบาท)			
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด	2	-	2	(33)	-	(33)
ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงานในต่างประเทศ	283	-	283	90	-	90
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(300)	-	(300)	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	42	(8)	34	(21)	4	(17)
รวม	**27**	**(8)**	**19**	**36**	**4**	**40**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2565			2564		
ภาษีเงินได้	ก่อนภาษีเงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้	ก่อนภาษีเงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	11	(2)	9	(5)	1	(4)
รวม	**11**	**(2)**	**9**	**(5)**	**1**	**(4)**

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565		2564		2565		2564	
	อัตราภาษี *(ร้อยละ)*	*(ล้านบาท)*	อัตราภาษี *(ร้อยละ)*	*(ล้านบาท)*	อัตราภาษี *(ร้อยละ)*	*(ล้านบาท)*	อัตราภาษี *(ร้อยละ)*	*(ล้านบาท)*
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		3,001		1,855		2,376		2,372
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	600	20.00	371	20.00	475	20.00	474
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี								
- เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-		-		(421)		(447)
- กำไรสุทธิที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน		(55)		(48)		(41)		(12)
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-		(4)		-		-
- อื่นๆ		-		(4)		-		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		35		43		-		-
ความแตกต่างในอัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงของส่วนแบ่งขาดทุนในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า		(9)		(72)		-		-
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกต่ำไป		(5)		23		-		-
อื่นๆ		(29)		(21)		(3)		(18)
รวม	**17.89**	**537**	**15.53**	**288**	**0.42**	**10**	**0.11**	**(3)**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	สินทรัพย์		หนี้สิน		สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
				(ล้านบาท)				
รวม	1,521	1,498	(1,847)	(1,905)	55	45	(146)	(154)
การหักกลบรายการของภาษี	(997)	(1,000)	997	1,000	(55)	(45)	55	45
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	**524**	**498**	**(850)**	**(905)**	**-**	**-**	**(91)**	**(109)**

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม ณ วันที่ 1 ตุลาคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไรหรือขาดทุน	 กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	 ณ วันที่ 30 กันยายน
		(ล้านบาท)		
2564 / 2565				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	80	(4)	-	76
สินทรัพย์สิทธิการใช้	765	(34)	-	731
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	316	13	-	329
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57	22	-	79
เงินมัดจำลูกค้า	23	2	-	25
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	84	10	-	94
ขาดทุนสะสมยกมา	24	(2)	-	22
ประมาณการหนี้สิน	75	12	(4)	83
ค่าธรรมเนียมค้างจ่าย	56	4	-	60
อื่นๆ	18	4	-	22
รวม	**1,498**	**27**	**(4)**	**1,521**
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(16)	(2)	-	(18)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,311)	71	-	(1,240)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(245)	(3)	-	(248)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุให้ประโยชน์ของสินทรัพย์	(76)	7	-	(69)
สิทธิการเช่า	(9)	-	-	(9)

	งบการเงินรวม			
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	**ณ วันที่ 1 ตุลาคม**	กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	**ณ วันที่ 30 กันยายน**
		(ล้านบาท)		
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(182)	1	-	(181)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24)	(8)	-	(32)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(14)	5	-	(9)
อื่นๆ	(28)	(9)	(4)	(41)
รวม	**(1,905)**	**62**	**(4)**	**(1,847)**
สุทธิ	**(407)**	**89**	**(8)**	**(326)**
2563 / 2564				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	84	(4)	-	80
สินทรัพย์สิทธิการใช้	798	(33)	-	765
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	240	76	-	316
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57	-	-	57
เงินมัดจำลูกค้า	30	(7)	-	23
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	66	18	-	84
ขาดทุนสะสมยกมา	-	24	-	24
ประมาณการหนี้สิน	67	11	(3)	75
ค่าธรรมเนียมค้างจ่าย	55	1	-	56
อื่นๆ	31	(13)	-	18
รวม	**1,428**	**73**	**(3)**	**1,498**
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(23)	7	-	(16)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,371)	60	-	(1,311)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(242)	(3)	-	(245)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุให้ประโยชน์ของสินทรัพย์	(87)	11	-	(76)
สิทธิการเช่า	(10)	1	-	(9)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	งบการเงินรวม			
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 30 กันยายน
			(ล้านบาท)	
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(194)	12	-	(182)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(19)	(5)	-	(24)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(31)	17	-	(14)
อื่นๆ	(11)	(17)	-	(28)
รวม	**(1,988)**	**83**	**-**	**(1,905)**
สุทธิ	**(560)**	**156**	**(3)**	**(407)**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 30 กันยายน
			(ล้านบาท)	
2564 / 2565				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	12	-	19
อื่นๆ	38	-	(2)	36
รวม	**45**	**12**	**(2)**	**55**
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(123)	2	-	(121)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์	(28)	6	-	(22)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3)	-	-	(3)
รวม	**(154)**	**8**	**-**	**(146)**
สุทธิ	**(109)**	**20**	**(2)**	**(91)**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	กำไรหรือขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 30 กันยายน
		(ล้านบาท)		
2563 / 2564				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	(3)	-	7
อื่นๆ	31	6	1	38
รวม	**41**	**3**	**1**	**45**
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(125)	2	-	(123)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์	(28)	-	-	(28)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3)	-	-	(3)
รวม	**(156)**	**2**	**-**	**(154)**
สุทธิ	**(115)**	**5**	**1**	**(109)**

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1	-
ยอดขาดทุนยกไป	190	51
รวม	**191**	**51**

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2565 - 2569 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

27 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท / ล้านหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	**2,465**	**1,586**	**2,366**	**2,374**
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	**2,319**	**2,319**	**2,319**	**2,319**
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) *(บาท)*	**1.06**	**0.68**	**1.02**	**1.02**

28 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลในระหว่างปี 2565 และ 2564 มีดังนี้

	วันที่อนุมัติ	กำหนดจ่าย	อัตราต่อหุ้น *(บาท)*	จำนวนเงิน *(ล้านบาท)*
2565				
เงินปันผลประจำปี	12 มกราคม 2565	11 กุมภาพันธ์ 2565	0.34	788.55
2564				
เงินปันผลประจำปี	13 มกราคม 2564	11 กุมภาพันธ์ 2564	0.60	1,391.57

29 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม				
	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(ล้านบาท)		
30 กันยายน 2565					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนอื่น	196	-	-	196	196
สินทรัพย์อนุพันธ์	64	-	64	-	64
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	585	-	-	447	447
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	34,500	-	33,975	-	33,975
เงินมัดจำจากลูกค้า	562	-	-	535	535
30 กันยายน 2564					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนอื่น	496	-	-	496	496
สินทรัพย์อนุพันธ์	20	-	20	-	20

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	570	-	-	519	519
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	40,800	-	41,183	-	41,183
เงินมัดจำจากลูกค้า	574	-	-	549	549

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(ล้านบาท)		
30 กันยายน 2565					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	28,000	-	27,506	-	27,506
เงินมัดจำจากลูกค้า	102	-	-	96	96
30 กันยายน 2564					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	31,300	-	31,636	-	31,636
เงินมัดจำจากลูกค้า	135	-	-	129	129

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินกู้ยืมระยะยาวและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	วิธีคิดลดกระแสเงินสด
หุ้นกู้	ราคาตลาดและวิธีคิดลดกระแสเงินสด
เงินมัดจำจากลูกค้า	วิธีคิดลดกระแสเงินสด

ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนอื่น - ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	• อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ • อัตราคิดลด	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก • อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการสูงขึ้น (ต่ำลง) หรือ • อัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เพียงหนึ่งอย่างซึ่งอาจเป็นไปได้อย่างมีเหตุผล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยถือว่าข้อมูลอื่นๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	ข้อสมมติลดลง ร้อยละ 1	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	ข้อสมมติลดลง ร้อยละ 1
		(ล้านบาท)		
30 กันยายน 2565				
อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ	12	(11)	-	-
อัตราคิดลด	(17)	20	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทคณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาวการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัทหากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ข.1.1) ลูกหนี้การค้า

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัท จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนวงเงินยอดขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี

กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสภาวะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสภาวะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 30 - 60 วัน *(2564: 30 - 60 วัน)*

(ข.1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

(ข.1.3) การค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายให้การค้ำประกันทางการเงินแก่หนี้สินของบริษัทย่อยเท่านั้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทออกหนังสือค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับธนาคารสำหรับบริษัทย่อยหลายแห่ง (ดูหมายเหตุ ข้อ 6)

(ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	งบการเงินรวม				
		กระแสเงินสดตามสัญญา			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,810	3,862	-	-	3,862
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10,961	2,147	7,937	1,628	11,712
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	585	-	-	1,065	1,065
หุ้นกู้	34,483	12,594	20,709	3,019	36,322
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,622	307	909	6,751	7,967
รวม	**53,461**	**18,910**	**29,555**	**12,463**	**60,928**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		กระแสเงินสดตามสัญญา			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,295	3,341	-	-	3,341
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	417	417	-	-	417
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	800	215	605	-	820
หุ้นกู้	27,985	7,560	19,175	3,019	29,754
หนี้สินตามสัญญาเช่า	202	40	107	184	331
รวม	**32,699**	**11,573**	**19,887**	**3,203**	**34,663**

	งบการเงินรวม				
		กระแสเงินสดตามสัญญา			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,991	2,016	-	-	2,016
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,112	798	2,171	294	3,263
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	570	-	-	570	570
หุ้นกู้	40,781	14,299	24,875	4,174	43,348
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,898	310	1,030	6,519	7,859
รวม	**50,352**	**17,423**	**28,076**	**11,557**	**57,056**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		กระแสเงินสดตามสัญญา			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,491	1,510	-	-	1,510
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	550	550	-	-	550
หุ้นกู้	31,284	11,064	18,207	4,174	33,445
หนี้สินตามสัญญาเช่า	173	28	87	193	308
รวม	**33,498**	**13,152**	**18,294**	**4,367**	**35,813**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

กระแสเงินสดออกซึ่งเปิดเผยไว้ในตารางด้านบนเป็นกระแสเงินสดตามสัญญาที่ไม่มีการคิดลดซึ่งเกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงินที่เป็นอนุพันธ์ที่ถือไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง ซึ่งโดยปกติจะไม่มีการปิดสัญญาดังกล่าวก่อนการครบกำหนดของสัญญา การเปิดเผยแสดงให้เห็นจำนวนเงินของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับอนุพันธ์ที่ชำระด้วยเงินสดสุทธิและจำนวนเงินของกระแสเงินสดเข้าและออกขั้นต้นของอนุพันธ์ ซึ่งชำระเป็นเงินสดด้วยจำนวนขั้นต้นพร้อมกัน

(ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากธุรกิจปกติซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดและอัตราแลกเปลี่ยนและจากภาระผูกพันตามสัญญาที่ไม่สามารถปฏิบัติได้ของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

(ข.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 15) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

(ข.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ("อัตราแลกเปลี่ยน")

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนโดยส่วนใหญ่จากการไม่สามารถจับคู่กันได้ระหว่างอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศกับสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

	งบการเงินรวม					
	2565			2564		
ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากเงินตรา	เงินเหรียญ			เงินเหรียญ		
ต่างประเทศ	สหรัฐ	เงินสิงคโปร์		สหรัฐ	เงินสิงคโปร์	
ณ วันที่ 30 กันยายน	อเมริกา	ดอลล่าร์	รวม	อเมริกา	ดอลล่าร์	รวม
			(ล้านบาท)			
เงินสดและรายการ						
เทียบเท่าเงินสด	96	3	99	32	-	32
เจ้าหนี้อื่น	(63)	(10)	(73)	-	(30)	(30)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(406)	-	(406)	(389)	-	(389)
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะ						
การเงินที่มีความเสี่ยง	**(373)**	**(7)**	**(380)**	**(357)**	**(30)**	**(387)**
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตรา						
ต่างประเทศ	406	-	406	389	-	389
ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ	**33**	**(7)**	**26**	**32**	**(30)**	**2**

สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือจำนวนเงิน 10.63 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา *(2564: 11.42 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา)* โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินต้นจำนวน 340.56 ล้านบาท *(2564: 366.00 ล้านบาท)* และดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินบาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับเงินต้นจำนวน 10.63 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา *(2564: 11.42 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา)* และดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การแข็งค่า (การอ่อนค่า) ที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลของเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา และเงินสิงคโปร์ดอลลาร์ที่มีต่อเงินสกุลอื่นๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ส่งผลกระทบต่อการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศ และส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและกำไรหรือขาดทุนเป็นจำนวนเงินตามที่แสดงไว้ด้านล่าง การวิเคราะห์ข้างต้นตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราคงที่ และไม่คำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อยอดขายและยอดซื้อที่คาดการณ์ไว้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

		งบการเงินรวม			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	อัตราการเปลี่ยนแปลง	กำไรหรือขาดทุน		ส่วนของเจ้าของสุทธิจากภาษี	
		การแข็งค่า	การอ่อนค่า	การแข็งค่า	การอ่อนค่า
	(ร้อยละ)	*(ล้านบาท)*			
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	13.35	4	(4)	3	(3)
สิงคโปร์ดอลลาร์	8.03	(1)	1	(1)	1

(ข.4) การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

กลุ่มบริษัทมีการนำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติสำหรับสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) ซึ่งเข้าเงื่อนไขการเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดและกำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงที่ 1:1 และกำหนดให้ระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวสอดคล้องกับรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทพิจารณาการมีอยู่ของความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงและรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้สกุลเงิน จำนวนเงินและระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทประเมินว่าอนุพันธ์ที่กำหนดในแต่ละความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงจะมีประสิทธิผลในการหักกลบการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้วิธีการจับคู่เงื่อนไขสำคัญ (critical terms match)

ในความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง ความไม่มีประสิทธิผลส่วนใหญ่อาจเกิดจาก ผลกระทบจากความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญาและของกลุ่มบริษัทที่มีต่อมูลค่ายุติธรรมของสัญญาดังกล่าวซึ่งไม่สะท้อนในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่ป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) แสดงเป็นสินทรัพย์อนุพันธ์จำนวน 63.55 ล้านบาท *(2564: 19.67 ล้านบาท)* และมีสำรองการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่แสดงอยู่ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1.98 ล้านบาท *(2564: 3.76 ล้านบาท)* เพื่อป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมระยะยาวมูลค่า 340.56 ล้านบาท *(2564: 366.00 ล้านบาท)*

30 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้ และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

31 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
		(ล้านบาท)		
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ :				
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	269	1,097	-	65
สัญญาบริการที่ปรึกษา	10	30	-	-
รวม	**279**	**1,127**	**-**	**65**
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น				
ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	13	7	1	-
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	2	3	1	1
รวม	**15**	**10**	**2**	**1**
ภาระผูกพันอื่น				
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	475	855	-	-
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	4,173	3,402	24	24
สัญญาจ้างเพื่องานอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,333	1,141	-	-
รวม	**5,981**	**5,398**	**24**	**24**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 6 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแต่ละปีซึ่งจะสิ้นสุดในเดือนต่างๆจนถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2568

(ข) สัญญาบริหารโครงการ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์ มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2567 บริษัทดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

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

(ค) สัญญาบริการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อรับบริการที่ปรึกษาในการบริหารโครงการ เพื่อประกอบการสร้างคลังสินค้าตามมาตรฐานให้เช่า บริษัทย่อยตกลงที่จะจ่ายค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีมูลค่ารวม 40 ล้านบาท

32 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.43 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,319.28 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 997.29 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในเดือนกุมภาพันธ์ 2566

เอกสารแนบที่แสดงบนเว็บไซต์

เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมาย
เอกสารแนบ 4	สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
เอกสารแนบ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

ท่านสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้จากรายละเอียดในเอกสารแนบที่แสดงไว้บนเว็บไซต์ www.frasersproperty.co.th

* **ในกรณีที่รายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้อ้างอิงข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท ให้ถือว่าข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ โดยคณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบต่อความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลที่อ้างอิงนั้น เช่นเดียวกับการนำข้อมูลมาแสดงให้ปรากฏในแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้**


09:50 AM
LOW
ZONE
19
7

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์: +66 2 483 0000

www.frasersproperty.co.th