

People Planet Purpose

รายงานประจำปี 2567

แบบ 56 - 1 One Report

ตุลาคม 2566 -

กันยายน 2567



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ “FPT”
เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และเป็นผู้ให้บริการ
แพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรของประเทศไทย



สารบัญ

- 12 สารจากประธานกรรมการ
- 14 สารจากประธานกรรมการบริหาร
- 15 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 17 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 20 รายงานคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง
- 21 รายงานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

- 24 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
- 33 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 68 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท
- 82 การบริหารจัดการความเสี่ยง
- 87 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
- 104 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
- 112 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 122 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

การกำกับดูแลกิจการ

- 124 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 139 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
- 155 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
- 174 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

รายงานและงบการเงินรวม

- 182 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
- 183 งบการเงินรวม



เอกสารแนบ*

- 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท
- 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
- 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย
- 4 สิทธิประโยชน์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
- 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

* ในกรณีที่รายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้อ้างอิงข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ถือว่าข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแบบ 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 และ บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทแบบครบวงจร
- กลุ่มบริษัทมีธุรกิจอยู่ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ยุโรป สหราชอาณาจักร และจีน
- เครือข่ายเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรมที่มีคุณภาพ ในทวีปเอเชีย ออสเตรเลีย ยุโรป ภูมิภาคตะวันออกกลาง รวมไปถึงแอฟริกา
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 กองทรัสต์

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2), ออยุธยา | ประเทศไทย

สินทรัพย์รวมภายใต้การบริหาร¹
ณ 30 กันยายน 2567



20+
ประเทศ



48.9
ปันกลับ
สิงคโปร์ดอลลาร์

1 ครอบคลุมสินทรัพย์ทุกประเภทที่ถือหุ้นโดยกลุ่มบริษัท รวมถึงสินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ กิจกรรมร่วมค้า และ บริษัทร่วมทุน

EUROPE

France ●
Germany ●●
The Netherlands ●
Switzerland ●
Spain ●
Turkey ●
UK ●●●●

AFRICA

Nigeria ●

MIDDLE EAST

Bahrain ●
Oman ●
Qatar ●
Saudi Arabia ●

ASIA PACIFIC

Australia ●●●●●
China ●●●●●
Cambodia ●
Indonesia ●●
Japan ●
Malaysia ●●
Singapore ●●●●●
South Korea ●
Thailand ●●●●●
Vietnam ●●●●●

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

Inspiring experiences, creating places for good.

“สร้างสรรค์พื้นที่ ให้ประสบการณ์ที่ดีคงอยู่”

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างแรงบันดาลใจผ่านการส่งมอบประสบการณ์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะคงอยู่อย่างยั่งยืน เพื่อประโยชน์ต่อภาคธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ด้วยความรับผิดชอบและความเชื่อมั่นที่จะสร้างสรรค์สิ่งที่ดีแตกต่าง

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

เราเชื่อว่าการเชื่อมโยงธุรกิจเข้ากับชุมชน พร้อมความสนับสนุนร่วมกันอย่างแข็งแกร่ง จะสามารถสร้างคุณค่าเพื่อส่วนรวมในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน



เดอะ แกรนด์ แจ๊งว๊ตนะ-เมืองทองฯ, นนทบุรี | ประเทศไทย

Residential Properties

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยผ่านการใช้ชีวิตในอุดมคติ ในโครงการที่อยู่อาศัย
ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคาของกลุ่มเป้าหมาย



Active Project

75

โครงการ

มูลค่ารวม

104.9

พันล้านบาท



26

โครงการบ้านเดี่ยว



17

โครงการบ้านแฝด



31

โครงการทาวน์โฮม



1

โครงการคอนโดมิเนียม

Industrial Properties

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

ส่งมอบโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมด้วยความสามารถแบบครบวงจร

ทั้งการพัฒนาสินทรัพย์ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการเสนอขายสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อเพื่อการลงทุน



3.6

ล้านตารางเมตร
สินทรัพย์
ภายใต้การบริหาร



1,010

โรงงาน
และคลังสินค้า
ภายใต้การบริหาร



143k

ตารางเมตร
โครงการที่อยู่ระหว่าง
การพัฒนา



87%

อัตราเช่าโดยรวมของ
สินทรัพย์
ภายใต้การบริหาร

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (จังหว่อน้อย 2), อโยธยา | ประเทศไทย

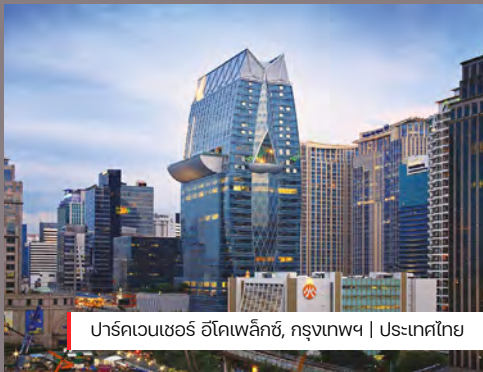




เอฟวายไอ เซ็นเตอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



สีลมเอจ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



ปาร์คเวเนเซอร์ ฮิลล์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



โรงแรมดับเบิลยู กรุงเทพฯ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



สาทรสแควร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

247,000 ตารางเมตร

พื้นที่เช่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม และรีเทล
ใน 5 อาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงาน

Commercial and Hospitality Properties

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

อสังหาริมทรัพย์แลนด์มาร์คและโครงการรูปแบบมิกซ์ยูสใจกลางกรุงเทพฯ
ผสมผสานแนวคิดเชื่อมองค์ประกอบการใช้ชีวิตด้วยการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ
ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง เสริมสร้างการเติบโตของอัตราการเช่า
และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง
พร้อมแรงบันดาลใจในการเดินทางสู่ความสำเร็จในอนาคต

ONE Platform for Sustainable Growth

อสังหาริมทรัพย์ครบวงจร แพลตฟอร์มที่ยั่งยืน



การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน

การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตร
เพื่อผลักดันการเติบโต



ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง

การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำให้แก่ลูกค้า



Real Estate As A Service

การต่อยอดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านนวัตกรรม
และการบริการ



การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลายทางธุรกิจ
เพื่อผลักดันการเติบโตอย่างยั่งยืน

แกรนด์โอ แสงวัฒนะ-เมืองทอง, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



คณะกรรมการบริษัท



นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา /
ประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง / กรรมการตรวจสอบ



นายพลต สิริวัฒนภักดี

รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร /
กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ /
กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง



นายสิทธรัชชัย ชัยเกรียงไกร

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายโชติพัฒน์ พิษานนท์

กรรมการ / กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง /
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายชัชวาลย์ เจียรนนท์

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา



นางบุษยา มากเลี้ยง

กรรมการอิสระ



นายชาย วัณิษฐ

กรรมการ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายธนพล ศิริन्छัย

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายอัว เตียง ลิม ⁽¹⁾

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

(1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอัว เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายชาลี โสภณพนิช กรรมการที่ลาออก

คณะผู้บริหาร



นายรณพล ศิริन्छัย

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - Country CEO
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)



นายสมบุญ วสันตชีชาวล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)



นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย)



นายกวรฤษฏ์น จุตมศิริ

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ



นายอภิชาติ เสงวนิชย์

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม



นายวิรัชต์ มั่นเจริญพร

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - สนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย 1



สามย่านมิตรทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

Thailand's Fully Integrated Real Estate Platform

ยกระดับขีดความสามารถในการบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท
เติบโตอย่างก้าวกระโดด จาก “ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม”
สู่ความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย
ด้วยความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพหลากหลายประเภททั่วทุกภูมิภาค

สารจากประธานกรรมการ



ปีที่ผ่านมาเป็นอีกปีที่ท้าทายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเผชิญทั้งความผันผวนของเศรษฐกิจโลกจากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์และเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวประมาทร้อยละ 2.7 โดยที่อัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูงแต่ได้รับปัจจัยบวกจากภาคบริการและการท่องเที่ยว และการลงทุนจากต่างประเทศอย่างไรก็ดี บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายยังสามารถขับเคลื่อนธุรกิจได้อย่างมั่นคง โดยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมที่ยังเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งช่วยบรรเทาผลกระทบจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่ชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจ การชะลอการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 14,566 ล้านบาทในปี 2567 ลดลงจากปี 2566 เพียงร้อยละ 13 และมีกำไรสุทธิ 1,467 ล้านบาทหรือ 0.62 บาทต่อหุ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมยังคงเติบโตอย่างแข็งแกร่ง โดยได้รับประโยชน์จากการย้ายฐานการผลิตบางส่วน of ห่วงโซ่อุปทานออกจากประเทศจีน ฮองกง และไต้หวัน และการขยายตัวของธุรกิจอีคอมเมิร์ซที่ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในประเทศขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ สามารถขยายคลังสินค้าทั้งแบบ Built-to-Suit และแบบ Built-to-Function เพิ่มขึ้นมากจนเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมด้วยสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการรวมกว่า 3.63 ล้าน ตร.ม. โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2567 สูงถึงร้อยละ 87 ของพื้นที่ทั้งหมดนอกจากนี้บริษัทฯ ยังเพิ่มการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมตามแนวทางความยั่งยืนในระดับสากล ทั้งในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย เพื่อรองรับ

การขยายตัวจากการย้ายฐานการผลิตของอุตสาหกรรมจากประเทศจีน ฮองกง และไต้หวันด้วย

บริษัทฯ ยังเร่งพัฒนาโครงการอารยะ ดิ อีสเทิร์น เกตเวย์ (ARAYA The Eastern Gateway) บนที่ดินประมาณ 4,600 ไร่ ภายใต้บริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50 เพื่อให้เป็นเมืองอุตสาหกรรมแห่งอนาคต (Industrial Township) ซึ่งจะตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้ายุคดิจิทัล ที่ให้ความสำคัญกับสังคมและสิ่งแวดล้อม และจะช่วยเสริมศักยภาพให้บริษัทฯ เติบโตได้อีกระดับหนึ่ง (New S-Curve) โครงการอารยะ ดิ อีสเทิร์น เกตเวย์ ระยะที่ 1 ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 2,200 ไร่ ประกอบด้วย พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็ก พื้นที่อุตสาหกรรมและบิซิเนสพาร์ค ขนาดใหญ่ โลจิสติกพาร์ค พื้นที่ค้าปลีกและบริการ และพื้นที่ติดตั้ง Solar Farm ขนาด 100 Mw เพื่อให้บริการแก่ลูกค้า ซึ่งจะเป็นกลไกสำคัญในการสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป

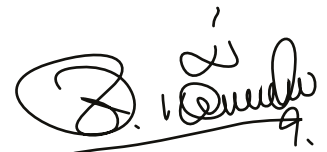
สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม ทั้งในส่วนอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และโรงแรม ยังสามารถรักษาอัตราการเช่าได้ดี โดยได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของภาคธุรกิจและการท่องเที่ยว และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขันในอนาคต บริษัทฯ ได้นำแนวคิดด้านความยั่งยืนมาใช้อย่างครอบคลุมภาพอาคารสารสนเทศและบาร์ค เวนเซอร์ โอเคเพล็กซ์ให้มีความทันสมัยขึ้น ทั้งในแง่ของเทคโนโลยีและการให้บริการ ทั้งนี้ ในระหว่างปีบริษัทฯ ได้ยุติการดำเนินงานของโรมแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ โดยมีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury เพื่อเป็นการบริหารจัดการสินทรัพย์ของบริษัทฯ ให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดต่อไป

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์โดยลดสัดส่วนการพัฒนาทาวน์โฮมลงและเพิ่มโครงการบ้านเดี่ยว สำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อมากกว่า รวมถึงพัฒนาคอนโดมิเนียม “โครงการโคลสรัศดา 7” เพื่อรองรับสัญญาณการฟื้นตัวของตลาดคอนโดมิเนียม พร้อมทั้งศึกษาปรับปรุงรูปแบบบ้านและโครงการให้ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้ามากขึ้น นอกจากนี้ยังปรับปรุงขั้นตอนการทำงาน เพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง และการควบคุมการก่อสร้าง รวมถึงสร้างการรับรู้ของผู้บริโภคที่มีต่อแบรนด์ให้เข้มแข็งขึ้น เพื่อก้าวเป็น Top-of-Mind ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน ควบคู่กับการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างเป้าหมายปัจจุบันและความยั่งยืนในระยะยาว ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการรับรองการตั้งเป้าหมายระยะสั้นในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดย The Science Based Targets Initiative (SBTi) ซึ่งบริษัทฯ ถือเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรองดังกล่าว และได้รับการคัดเลือกให้เป็นหุ้นยั่งยืนในระดับ AA โดย SET ESG Ratings และได้รับการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการประจำปี 2567 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยในระดับ 5 ดาว หรือดีเลิศเป็นปีที่ 5 ติดต่อกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมจัดงาน Sustainability Expo 2024 ซึ่งเป็นมหกรรมด้านความยั่งยืนที่ยิ่งใหญ่ที่สุดในอาเซียน เพื่อส่งเสริมและแลกเปลี่ยนแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้กับกลุ่มลูกค้าและบุคคลทั่วไป

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าด้วยความมุ่งมั่นในการบริหารงานเพื่อต่อยอดกับการผันผวนทางเศรษฐกิจ และการบริหารจัดการเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ที่ส่งผลให้ TRIS Rating คงสถานะอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ที่ระดับ A/Stable พร้อมทั้งการเสริมศักยภาพในการแข่งขันและพยายามในการสร้าง New S-Curve ให้แก่องค์กร ทำให้บริษัทฯ สามารถเติบโตต่อไปได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

สุดท้ายนี้ ผมและคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นกู้ พันธมิตรทางธุรกิจ ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา และขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกท่านสำหรับการร่วมแรงร่วมใจและความทุ่มเทในการปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถในสถานการณ์ธุรกิจที่มีความท้าทาย เพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม



(นายชายน้อย ฝู้นโกลุม)

สารจากประธานกรรมการ

สารประธารกรรมการบริหาร



ท่ามกลางความท้าทายทางเศรษฐกิจในปี 2567 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ยังคงมีความแข็งแกร่งด้วยแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร (Fully Integrated Real Estate Platform) พร้อมเดินหน้าตามแผนธุรกิจอย่างรอบคอบและยืดหยุ่น ในฐานะผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรของประเทศไทย ที่ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ผ่านแนวคิดการสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย (Sustaining Value Creation)

บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการสร้างรากฐานทางธุรกิจอย่างยั่งยืน ด้วยการดำเนินกลยุทธ์เสริมความแข็งแกร่งขององค์กรและพอร์ตสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นการเสริมศักยภาพการบริหารจัดการและเพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์ในทุกมิติ ทั้งยังมุ่งมั่นในการสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้กับชุมชน พร้อมกับการรักษาความมั่นคงทางการเงินผ่านการบริหารทุน การลงทุน รวมถึงการปลดล็อกมูลค่าการลงทุนและสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเสริมความมีประสิทธิภาพในกระบวนการทำงาน พร้อมพัฒนาทักษะแห่งอนาคตให้กับบุคลากร โดยเฉพาะในด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของโลก พร้อมสำหรับโอกาสในการเติบโตในอนาคตอย่างมั่นคง

บริษัทฯ เป็นหนึ่งในส่วนสำคัญในเชิงกลยุทธ์ต่อกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ประเทศสิงคโปร์ (บริษัทแม่) ซึ่งมีเจตนารมณ์ในการสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งและสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจรของกลุ่มบริษัทในหลากหลายภูมิภาคทั่วโลก มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ ฝัสนวัตกรรมองค์กร และความเชี่ยวชาญของทีมงานจากทั่วทุกภูมิภาค ทั้งยังคำนึงถึงการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่องตามหลักการ ESG (Environmental, Social, and Governance)

ในปี 2567 นี้ กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งเป้าหมายในการพัฒนาด้านความยั่งยืน 6 ประการ เพื่อมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Carbon) ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วทั้งกลุ่มบริษัทภายในปี 2593 โดยดำเนินการผ่าน 3 แนวคิดหลัก ได้แก่ การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง (Acting Progressively) การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ (Consuming Responsibly) และการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย (Focusing on People) และส่งผ่านเจตนารมณ์นี้ไปยังทุกบริษัทในเครือในหลากหลายภูมิภาค อาทิ ประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ยุโรป สหราชอาณาจักร และจีน เพื่อมุ่งสร้างอนาคตและความเป็นอยู่ที่ดีให้กับทุกภาคส่วนอย่างยั่งยืน

โดยในนามของประธานกรรมการบริหารและตัวแทนของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ผมขอขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ทั้งลูกค้า นักลงทุน พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงิน รวมไปถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคน ที่ช่วยสนับสนุนและผลักดันบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา ด้วยความมุ่งมั่นและร่วมมือของทุกฝ่าย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จึงสามารถยืนหยัดได้อย่างแข็งแกร่งแม้ในสภาวะการณ์ที่ท้าทาย และพร้อมสำหรับการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป

(นายปต สิริวัฒนภักดี)

ประธานกรรมการบริหาร

สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



ในปีที่ผ่านมา บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ยังคงสามารถสร้างผลประกอบการในระดับที่น่าพอใจ แม้จะต้องเผชิญกับสถานการณ์ที่ท้าทายในปีที่ผ่านมา ทั้งความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและระดับโลก สะท้อนถึงความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร (Thailand's Fully Integrated Real Estate Platform) ที่มีโครงสร้างธุรกิจครอบคลุมทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ซึ่งช่วยในการกระจายความเสี่ยงและเสริมความยืดหยุ่นในการรับมือกับความผันผวนทางเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี

ท่ามกลางสถานการณ์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ที่ยังต้องเผชิญปัจจัยกดดันในหลายด้าน บริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารจัดการสต็อกที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องไปกับภาวะตลาด ควบคู่ไปกับการควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ ยังมุ่งเน้นการสร้างแบรนด์ที่แข็งแกร่งเพื่อก้าวเป็น Top-of-mind ในใจของลูกค้า ทั้งนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม และประเทศอินโดนีเซีย ด้วยแรงสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีน ซึ่งยังคงส่งผลบวกอย่างต่อเนื่องต่อธุรกิจนี้ ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมยังคงมีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง แม้ในสถานการณ์ตลาดที่มีการแข่งขันสูง จากปัจจัยบวกจากภาคการท่องเที่ยวที่ยังคงเติบโต รวมถึงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานระดับเกรด A ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เชิงกลยุทธ์ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรักษ้อัตรากำไรเข้าเฉลี่ยของอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่อยู่ในระดับสูงกว่า 90%

บริษัทฯ เห็นถึงความสำคัญในการเชื่อมโยงธุรกิจเข้ากับชุมชน เพื่อสร้างคุณค่าเพื่อส่วนรวมในระยะยาว โดยมีการกำหนดกลยุทธ์ **3P: “People, Planet, Purpose”** มุ่งเน้นการให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากร การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance : ESG) และการมุ่งมั่นการสร้างธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นภายใต้เจตนารมณ์ **สร้างสรรค์พื้นที่ ให้ประสบการณ์ที่ดีคงอยู่**

ในแง่ของ **People** บริษัทฯ มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง ผ่านการฝึกอบรม ซึ่งมีหลักสูตรครอบคลุมหลากหลายด้าน อาทิ ทักษะการทำงานและความรู้ขั้นพื้นฐาน ทักษะการเป็นผู้นำ ความรู้ด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรม การพัฒนาอย่างยั่งยืน และอื่นๆ เพื่อยกระดับความรู้ความสามารถของพนักงานให้พร้อมเผชิญความท้าทายและเติบโตไปพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต นอกจากนี้ ยังมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมคุณภาพชีวิตของพนักงาน ทั้งในด้านร่างกายและจิตใจ รวมถึงการจัดสรรสวัสดิการที่เท่าเทียมและสอดคล้องกับวิถีชีวิตสมัยใหม่ให้กับพนักงานทั่วทั้งองค์กร จากความทุ่มเทดังกล่าว บริษัทฯ ได้รับรางวัลด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลรวม 5 รางวัล จากเวที HR Asia และ HR Excellence Awards ซึ่งเป็นเครื่องพิสูจน์ถึงความเอาใจใส่ที่บริษัทฯ มีต่อพนักงาน และตอกย้ำถึงความสำคัญของบุคลากรที่เป็นแรงขับเคลื่อนหลักในการสร้างความสำเร็จและการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

ในส่วนของ Planet บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจไปพร้อมกับการดูแลสิ่งแวดล้อมในทุกมิติ โดยมุ่งมั่นยกระดับมาตรฐานอาคารของบริษัทฯ ให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ผ่านการออกแบบและพัฒนาอาคาร การจัดการพลังงาน การจัดการของเสีย รวมไปถึงการจัดการทรัพยากรน้ำ เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจ ทั้งยังได้สร้างเสริมความตระหนักรู้ด้านความยั่งยืนทั้งภายในองค์กรและสังคมโดยรวม ผ่านการรณรงค์ การให้ความรู้ และกิจกรรมต่างๆ อาทิ การจัดงาน Sustainability Expo 2024 (SX2024) มหกรรมด้านความยั่งยืนที่ใหญ่ที่สุดในอาเซียนเพื่อให้ทุกฝ่ายได้ตระหนักรู้และมีส่วนร่วมในการดูแลโลกใบนี้ไปพร้อมกัน

ด้าน Purpose บริษัทฯ เน้นย้ำเจตนารมณ์ **“Inspiring Experiences, Creating Places for Good: สร้างสรรค์พื้นที่ให้ประสบการณ์ที่ดีคงอยู่”** ผ่านแคมเปญ “สนาม(ผู้ใหญ่)เล่น” พื้นที่สร้างความสุขและพลังใจให้ผู้คนผ่านเครื่องเล่นที่ออกแบบมาสำหรับผู้ใหญ่โดยเฉพาะ เป็นการตอกย้ำความเป็นบริษัททอสังหาฯ ที่ส่งมอบประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้คน โดยแคมเปญนี้ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ซึ่งสะท้อนผ่าน Best Property & Real Estate Influencer Campaign จากเวที Thailand Influencer Awards 2024 ที่ทางบริษัทฯ ได้รับ รวมถึงแคมเปญ “โลกที่ดีเริ่มจากชีวิตที่ดี” ที่ทำ Music Video เพลง “อบอุ่น” ร่วมกับศิลปิน ตู ภพธรและแทน ลิปตา เพื่อส่งมอบความอบอุ่นและความสุขสู่ทุกคน ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการส่งมอบผลิตภัณฑ์ บริการ และประสบการณ์ที่ดี

ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งยังให้ความสำคัญในการสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับธุรกิจ ชุมชน และโลก เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงไปพร้อมกัน

สุดท้ายนี้ ผมในนามของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และสถาบันการเงิน ที่ให้ความเชื่อมั่นและความไว้วางใจต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา รวมถึงขอบคุณพนักงานทุกท่านที่ร่วมมือร่วมใจ เติบโตก้าวหน้า และต่อยอดสร้างความแข็งแกร่งของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อก้าวสู่การเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยอย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายสุพล ธีรณชัย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2567



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

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เพอร์เชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมีรองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และมีนายชัชวาลย์ เจียรนนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ แต่ละท่านมีคุณสมบัติและคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

ในรอบปีบัญชี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดของการเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	จำนวนการเข้าร่วมประชุม/ จำนวนการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	ประธานกรรมการตรวจสอบ	4 / 4
นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการตรวจสอบ	4 / 4
นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการตรวจสอบ	4 / 4

การประชุมดังกล่าวมีฝ่ายจัดการผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วยตามวาระที่เกี่ยวข้อง และมีวาระที่เป็นการประชุมเฉพาะคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน ตลอดจนรับทราบประเด็นที่พบและความเห็นจากการสอบทานและ

การตรวจสอบงบการเงิน รวมทั้งขอความเห็นทางวิชาชีพในเรื่องต่างๆ ซึ่งทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในรายงานว่าไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ และไม่มีอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีบัญชี 2567 ได้ดังนี้

1) การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของรายงานทางการเงินรายไตรมาส และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งได้รับการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รวมถึงสอบทานประเด็นเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีที่สำคัญ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และผลกระทบในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีดังกล่าว และมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เหมาะสม และทันต่อเวลา เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน

2) การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป สมเหตุสมผล ไม่มีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ มีความเป็นธรรม และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุม โดยไม่พบรายการใดที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ

3) การสอบทานมาตรการดูแลและติดตามการใช้เงินระดมทุน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการให้บริษัทฯ มีกลไกในการดูแลและติดตามการใช้เงินระดมทุนอย่างถูกต้องและเหมาะสม และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้มีการเปิดเผยไว้ และดำเนินการให้บริษัทฯ มีการรายงานและเปิดเผยข้อมูลการใช้เงินที่ได้รับจากการระดมทุนต่อผู้ถือหุ้นทราบอย่างเหมาะสม สม่าเสมอและเป็นไปตามกรอบระยะเวลาการรายงานที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

4) การคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และ การเสนอค่าตอบแทนในการสอบบัญชีประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปีบัญชี 2568 โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ผลการปฏิบัติงาน และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และความสมเหตุสมผลของค่าตอบแทนในการสอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ได้แก่ นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4439 หรือ นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4195 หรือ นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวังจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5371 หรือ นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420 หรือ นางสาวกนกอร ภูริปัญญานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10512 หรือ นางสาวนาถศลิน วัฒนไพศาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10767 เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีบัญชี 2568

5) การสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน และรายงานผลการติดตามการดำเนินการแก้ไขเป็นประจำทุกไตรมาส พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะด้านการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งได้สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในประจำปี โดยใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความเหมาะสมเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งไม่พบการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

6) การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาผลการสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่ดำเนินการโดยฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล และผลการตรวจสอบโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และไม่พบการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย

7) การสอบทานและการกำกับดูแลกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทฯ มีกระบวนการและช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงการกำกับดูแลให้มั่นนโยบายหรือวิธีการในการรับมือกับเรื่องร้องเรียนและปกป้องผู้แจ้งเบาะแสดังเหมาะสม รวมทั้งได้พิจารณาผลการสอบสวนข้อเท็จจริงจากการแจ้งเบาะแสดและข้อร้องเรียน และได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการปรับปรุงระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ให้มีความรัดกุมมากยิ่งขึ้น

8) การสอบทานและการกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินกิจกรรมตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างอิสระและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2567 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินความเสี่ยง และการพิจารณาความสำคัญของแต่ละระบบงาน เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายธุรกิจขององค์กร และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งยังได้พิจารณาความเหมาะสมของอัตรากำลังคนของฝ่ายตรวจสอบภายใน และติดตามความคืบหน้าในการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินโครงการ Data Analytics เพื่อสนับสนุนงานตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และให้สามารถตรวจพบสิ่งผิดปกติได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำมากยิ่งขึ้น รวมถึงได้ส่งเสริมให้มีการยกระดับคุณภาพงานตรวจสอบภายใน โดยได้ให้อนุมัติให้ฝ่ายตรวจสอบภายในดำเนินโครงการประกันและปรับปรุงคุณภาพงานตรวจสอบภายใน หรือ Quality Assurance and Improvement Program (QAIP) โดยมีเป้าหมายให้บริษัทฯ มีการว่าจ้างหน่วยงานภายนอกที่มีความรู้ความสามารถ มีความชำนาญ และไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อประเมินคุณภาพงานตรวจสอบภายในภายในปี 2570

9) การรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส และได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งในภาพรวมเป็นรายคณะและรายบุคคลเป็นประจำทุกปี พร้อมทั้งรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหา และคณะกรรมการบริษัท

โดยสรุปในภาพรวมปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระด้วยความรอบคอบครบถ้วน ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และมีความเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน และบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายของบริษัทฯ อย่างเป็นธรรม

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ประจำปี 2567



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตระหนักดีว่าการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืนมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนให้ธุรกิจสามารถเติบโตพร้อมกับสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชนได้อย่างมั่นคง ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จึงจัดให้มีคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงทำหน้าที่กำหนดแนวทาง และกำกับดูแลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนและความเสี่ยงของบริษัทฯ รวมถึงทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติต่างๆ ให้เหมาะสม สอดคล้องกับแนวทางการกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (United Nations Sustainable Development Goals: SDGs) นอกจากนี้ ยังกำหนดเป็นนโยบายให้บริษัทฯ จัดทำกลยุทธ์ธุรกิจโดยคำนึงถึงความยั่งยืนที่ครอบคลุมมิติด้านสิ่งแวดล้อม มิติด้านสังคม และมิติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับทุกหน่วยธุรกิจ และให้ทุกหน่วยงานดำเนินธุรกิจตามหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณด้วยความรับผิดชอบ และปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้บูรณาการการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการบริหารความเสี่ยงเข้าด้วยกัน โดยการรวบรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนเข้ากับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่านโดยมีนายชายน้อย เทือนโกสุม เป็นประธาน รองศาสตราจารย์อิทธิพันธุ์ เชื้อบุญชัย นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายอ้วน เตียง ลิม เป็นกรรมการ โดยในปีบัญชี 2567 คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 4 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง เพื่อทำหน้าที่สนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณา ทบทวนนโยบายต่างๆ ครอบคลุมด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรม และจรรยาบรรณทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน การทบทวนกลยุทธ์ และแนวปฏิบัติต่างๆ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงการพิจารณากรอบการดำเนินงานและขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่สำคัญ รวมทั้งความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน ความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถพัฒนาธุรกิจให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน พร้อมกันนั้น คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงยังได้สนับสนุนให้มีการแต่งตั้งคณะทำงานบูรณาการความยั่งยืนและความเสี่ยงขึ้น ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนจากทุกหน่วยธุรกิจและหน่วยสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง

เพื่อผลักดันการดำเนินงานภายในหน่วยงานและกลุ่มธุรกิจในเรื่อง ESG ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ได้กำหนดตัวชี้วัดขององค์กรด้านความยั่งยืน เพื่อให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายร่วมกันผลักดันให้องค์กรดำเนินงานด้านความยั่งยืนได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและการบริหารจัดการความเสี่ยงตามนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

การดำเนินงานด้านความยั่งยืนด้วยความมุ่งมั่นสม่ำเสมอตลอดทั้งปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ ได้รับคะแนนจากการประเมินผลงานด้านความยั่งยืนในระดับสูงสุดจากหน่วยงานต่างๆ อย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 5 ปีติดต่อกัน ซึ่งรวมถึงผลประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Report for Thai Listed Companies: CGR) ประจำปี 2567 ในระดับดีเลิศ “5 ดาว” ผลประเมินคุณภาพของการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ในระดับสูงสุด “100 คะแนนเต็ม” และผลการจัดอันดับด้านการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากหน่วยงาน Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ในระดับ A

ในนามของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกคน รวมถึงคณะทำงานบูรณาการด้านความยั่งยืนและความเสี่ยงจากทุกหน่วยธุรกิจของบริษัทฯ ที่ร่วมมือกันดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ อย่างจริงจัง ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนที่วางไว้ และขอขอบคุณลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ที่มีส่วนร่วมและเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อบนพื้นฐานของความยั่งยืนและการสร้างคุณค่าที่ดีต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

(นายชายน้อย เทือนโกสุม)

ประธานคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

รายงานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ประจำปี 2567



คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 คน ได้แก่ นายชายน้อย เปื่อนโกสุม (กรรมการอิสระ) ทำหน้าที่ประธานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ (กรรมการอิสระ) และนายปณต สิริวัฒนภักดี (กรรมการ) เป็นกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาตระหนักและให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท ด้วยความรอบคอบ โปร่งใส และเป็นธรรม รวมทั้งได้มีการปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานให้ครอบคลุม สอดรับกับความเป็นปัจจุบันและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยในปี 2567 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 3 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านเข้าร่วม ประชุมครบทุกครั้ง เพื่อพิจารณาวาระต่างๆ สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สรรหาและคัดเลือกบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้พิจารณา สรรหา กลั่นกรองและคัดเลือกบุคคล เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ และกรรมการอิสระที่ครบวาระหรือลาออก โดยพิจารณาบุคคลต่างๆ รวมถึงบุคคลที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอมา (ถ้ามี) ที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์เหมาะสมกับธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) โดยไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและเสนอขออนุมัติ ต่อผู้ถือหุ้นต่อไป โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุม และงดออกเสียงในเรื่องดังกล่าว โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ได้พิจารณาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1.1 พิจารณาส่งให้กรรมการที่จะครบวาระในปี 2567 เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่ออีกวาระหนึ่งจำนวน 3 คน ประกอบด้วย

นายชัชวาล เจียรนนท์	กรรมการอิสระ
นางบุษยา มากแล้ง	กรรมการอิสระ
นายธนพล ศิริรัชชัย	กรรมการ

1.2 พิจารณาส่งให้นายฮั่ว เตียง ลิม เป็นกรรมการแทนนายชาลี โสภณพนิชที่ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566

2. สรรหาบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้พิจารณา คัดเลือกกรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

2.1 พิจารณาส่งให้นายฮั่ว เตียง ลิม ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจสิ่งอาหารมัทรีพียในประเทศสิงคโปร์ เวียดนามและอินโดนีเซีย เป็นกรรมการบริหารเพิ่มอีก 1 ท่าน เพื่อเสริมศักยภาพของคณะกรรมการบริหารให้สอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์การลงทุนขยายธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศของบริษัทฯ

2.2 พิจารณาสั่งซื้อกรรมการ 4 คน เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการในคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ดังนี้

นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการบริหาร
	ความยั่งยืนและความเสี่ยง
รศ.รติพันธ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการ
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ
นายอ้วน เตียง ลิม	กรรมการ

3. พิจารณาอัตราและวงเงินค่าตอบแทนกรรมการ บริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2568

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้พิจารณา ศึกษาอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบ ปริมาณงานในการกำกับดูแลการดำเนินงาน ธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน และพบว่า อัตราค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ในปัจจุบันยังอยู่ในระดับที่เหมาะสม ดังนั้นจึงให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาคงอัตราวงเงินค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2568 ในระดับเดียวกับปี 2567 เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

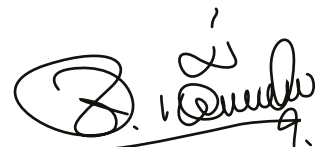
4. พิจารณาอัตราการขึ้นเงินเดือนและการจ่ายโบนัส สำหรับผู้บริหารและพนักงาน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้พิจารณา ประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารระดับสูง และกำหนดอัตรา การขึ้นเงินเดือนสำหรับปี 2568 และอัตราและนโยบายการจ่ายโบนัส ประจำปี 2567 สำหรับผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ร่วมกับ ฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร โดยพิจารณา จากผลประกอบการของบริษัทฯ ภาวะเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ และ ผลสำรวจการปรับค่าจ้างประจำปีและการจ่ายโบนัสของกลุ่มบริษัท ในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกับธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

5. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้พิจารณา ทบทวนกฎบัตรให้มีความครบถ้วนเหมาะสม ทันต่อสถานการณ์ ปัจจุบันและสอดคล้องตามนโยบายและหลักการกำกับดูแลกิจการ ของบริษัทฯ และจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา แบบรายคณะและ รายบุคคลประจำปี 2567 พร้อมทั้งเปิดเผยผลการประเมินในรูปแบบ 56-1 One Report

ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ได้ปฏิบัติ หน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทอย่างครบถ้วน รับผิดชอบ โปร่งใสและเป็นอิสระ ตามหลักการกำกับดูแล กิจการที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เป็นสำคัญ



(นายชายน้อย เผื่อนโกสุม)

ประธานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน



นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1. วิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ



วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำในการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
โดยให้บริการและสร้างประสบการณ์ที่ดี
เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

พันธกิจ

- มุ่งเน้นการพัฒนาและบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบครบวงจร ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม
- สร้างมูลค่าผ่านการบริการ นวัตกรรม และเทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันและการเติบโตขององค์กรในระยะยาว
- สร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่า และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า



เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเสริมสร้างองค์กรและฐานธุรกิจให้แข็งแกร่ง สร้างสมดุลของสัดส่วนรายได้ที่เกิดขึ้นประจำอย่างต่อเนื่อง โดยวางเป้าหมายเป็นผู้ให้บริการอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมอันดับหนึ่งของประเทศ ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย บริษัทฯ วางเป้าหมายการเติบโตของรายได้เป็นอันดับ 1 ใน 5 ของประเทศ พร้อมสร้างการรับรู้และความนิยมแบรนด์ในวงกว้าง ขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม บริษัทฯ วางแนวทางการพัฒนาโครงการในรูปแบบมิกซ์ยูสเพิ่มเติมบนทำเลยุทธศาสตร์ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นสนับสนุนการเติบโตของแพลตฟอร์มทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดี ควบคู่กับการสร้างทีมงานที่มีความรู้ความชำนาญ เพื่อความสำเร็จในการขับเคลื่อนแผนธุรกิจในระยะยาว

กลยุทธ์

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย วางเป้าหมายเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อมุ่งไปสู่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ภายใต้กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้



การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน

การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อผลักดันการเติบโตในธุรกิจ



ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง

การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำสู่ลูกค้าของเรา



Real Estate As A Service

การต่อยอดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านนวัตกรรมและการบริการ



การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรครอบคลุม กลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

ค่านิยมองค์กร



เคารพ ให้เกียรติ



พัฒนา ก้าวไป



ร่วมมือ ใส่ใจ



จริงใจ ซื่อตรง

2. การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาการที่สำคัญ

ในช่วงรอบระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ ดังนี้

ปี 2565

• พฤศจิกายน 2564

บริษัทฯ ได้อนุมัติให้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ เข้าซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่เหลือนอยู่ในโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟพาร์กเมนต์ คิดเป็นมูลค่า 1,743 ล้านบาท

• ธันวาคม 2564

บริษัทฯ ได้อนุมัติให้ บริษัท สารร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 25,000,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดใน บริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 591,375,000 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์ (The Royal Residence)

• เมษายน 2565

บริษัทฯ ประกาศจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ Fraser Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd. ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย

• พฤษภาคม 2565

ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนาม ประกอบด้วย บริษัท NM1 Pte. Ltd. เพื่อรองรับการลงทุนในประเทศเวียดนาม และ บริษัท 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

ปี 2566

• พฤษภาคม 2566

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท ถืออยู่ใน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ("FP TECH") ในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่ FPHT คิดเป็นมูลค่ารายการทั้งสิ้น 460,000,000 บาท ทั้งนี้ FP TECH เป็นบริษัทย่อยฯ เพื่อการลงทุนในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ ร่วมกับกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ผ่านการถือหุ้นในบริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ("STT GDC") ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทร่วม (กิจการร่วมค้า) ของบริษัทฯ ดังนั้น จึงส่งผลให้ FP TECH และ STT GDC สิ้นสภาพจากการเป็นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ปี 2567

• ธันวาคม 2566

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท โกลด์เวนเจอร์ วัน จำกัด เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ในธุรกิจประเภทต่างๆ ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.48 โดยถือผ่านบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ("JCT") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในการประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการพื้นที่การทำงานในลักษณะ Co-working Space ในสัดส่วนร้อยละ 51 ให้แก่บริษัท จัสโค โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("JCHT") ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารายการ 316,000,000 บาท โดยการจำหน่ายหุ้น JCT ถือเป็นการปรับโครงสร้างการลงทุนของบริษัทฯ เพื่อมุ่งเน้นในกลุ่มธุรกิจหลักซึ่งได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3. รายละเอียดการใช้เงินจากการเสนอขายตราสารหนี้

ในปีบัญชี 2567 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ 3 ชุด คือ ครั้งที่ 1/2567 ครั้งที่ 2/2567 และ ครั้งที่ 3/2567 รวมมูลค่าทั้งสิ้น 8,400.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การใช้เงินดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด
1/2567	9 กุมภาพันธ์ 2567	2,400.0	ภายในปี 2567	เพื่อชำระคืนหนี้ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท และเป็นเงินทุนหมุนเวียน
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	3,500.0	ภายในปี 2567	เพื่อชำระคืนหนี้ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท และเป็นเงินทุนหมุนเวียน
3/2567	30 กันยายน 2567	2,500.0	ภายในปี 2567	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน ชำระคืนหนี้ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

4. ข้อผูกพันที่บริษัทให้ค้ำประกันในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การดำรงฐานะทางการเงิน (ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ ภายใต้โครงการหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ. 2566 ซึ่งออกภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program : “MTN”) อายุ 2 ปี ตามที่ได้รับอนุญาต วันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2566 จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์)

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest-Bearing-Debt to Equity Ratio) ตลอดอายุของหุ้นกู้ ในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้แล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้

ในการนี้ “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย” หมายถึง หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว ทั้งนี้ ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง มูลค่ารวมของหุ้นทุน เงินส่วนล้ำมูลค่าหุ้น กำไรสะสมต่างๆ แต่ทั้งนี้ ไม่นับรวมกำไรหรือขาดทุนใดๆ ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอนุพันธ์ (Derivatives) หรือ อนุพันธ์แฝง (Embedded Derivatives) (ถ้ามี) ที่รับรู้แต่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว

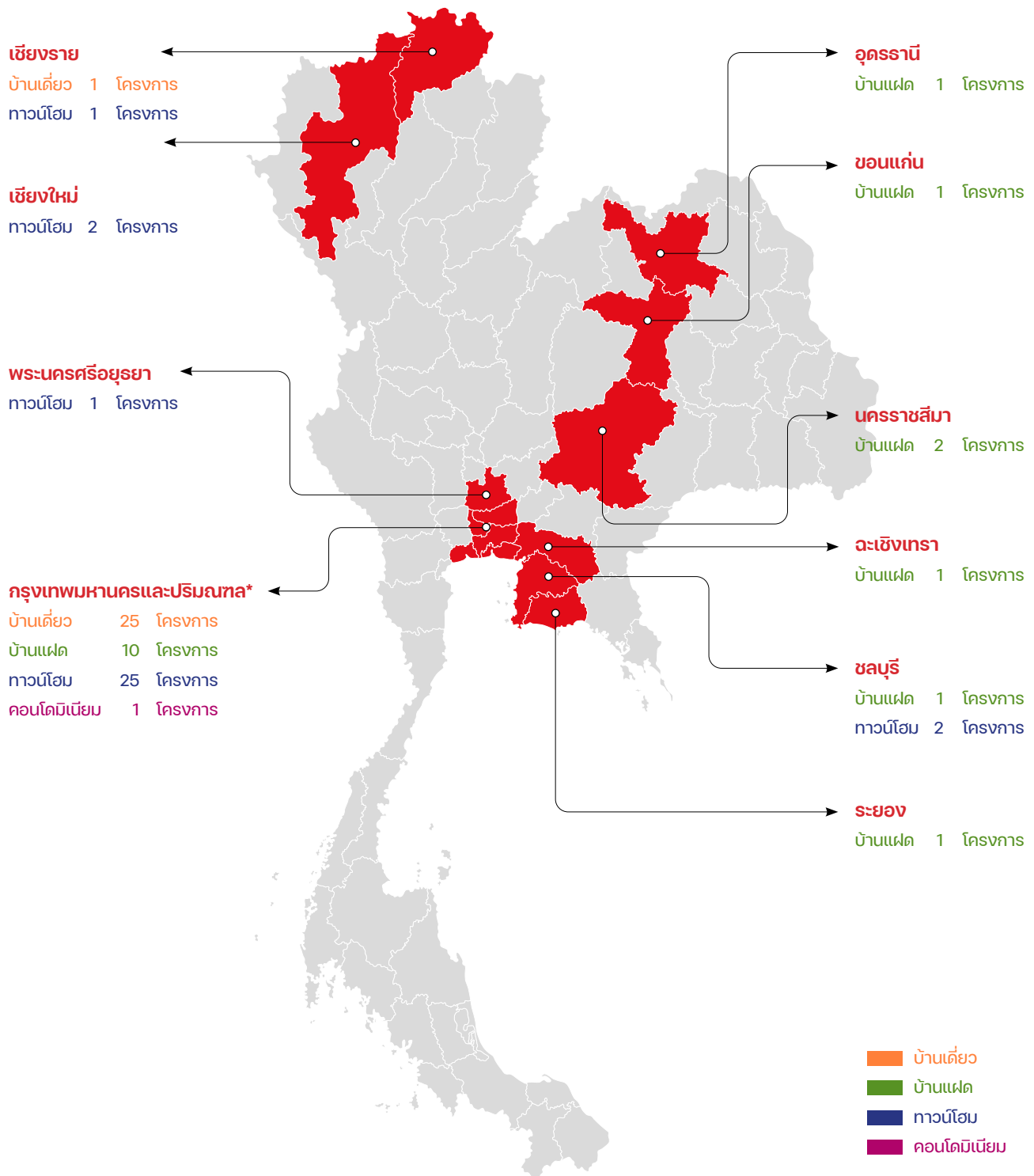
5. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	FPT
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	0 2483 0000
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (เลขทะเบียนเดิม: บมจ. 666)
เว็บไซต์	www.frasersproperty.co.th
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
ทุนจดทะเบียน	3,710,843,868 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,319,277,419 บาท
จำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	2,319,277,419 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาทต่อหุ้น)



สามย่านมิตรทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

โครงการที่อยู่อาศัย ของบริษัทฯ | 10 จังหวัด | 75 โครงการ



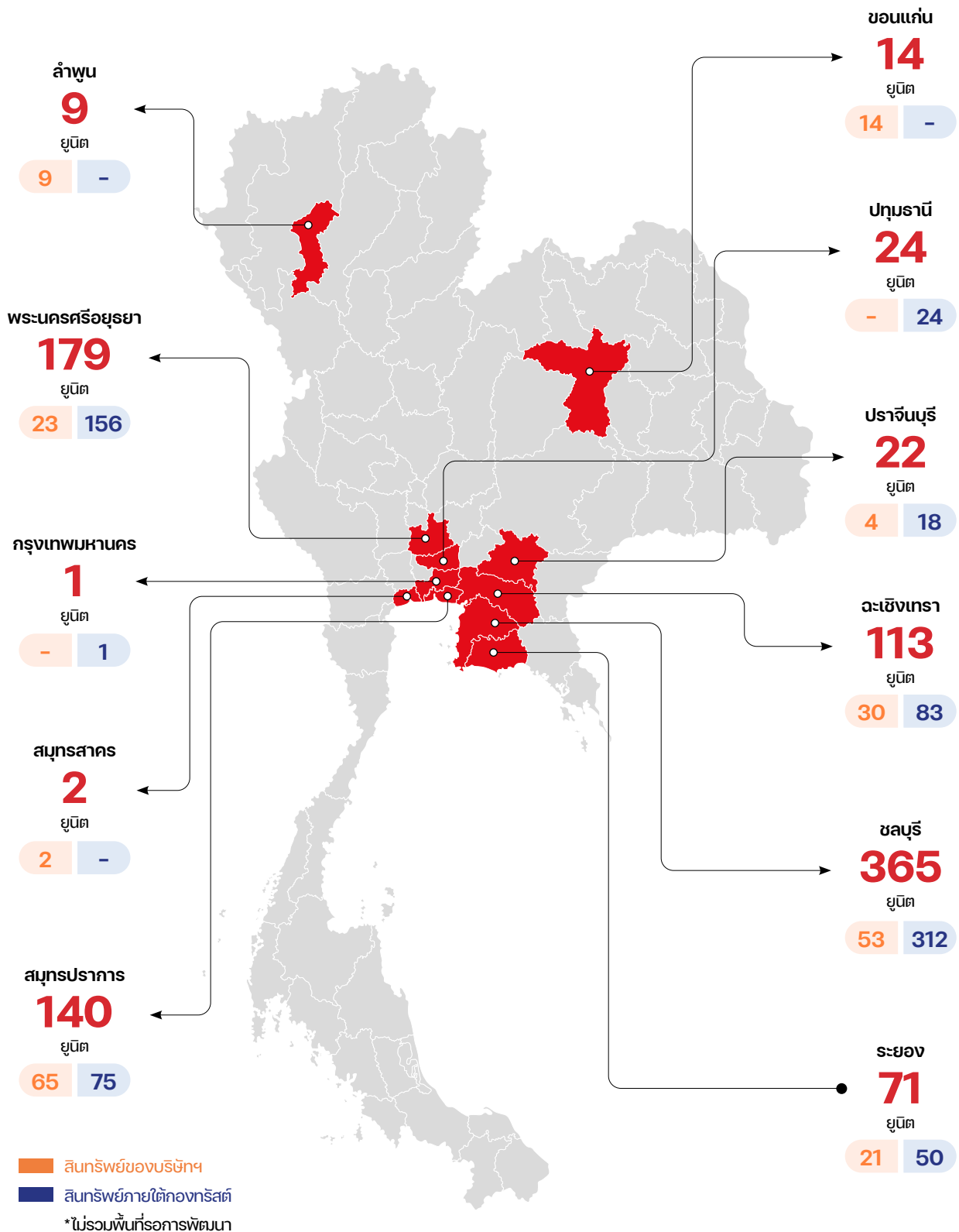
*ปริมณฑล ได้แก่ สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม และปทุมธานี

11
จังหวัด

48
ทำเล

3.38
ล้าน ตร.ม.

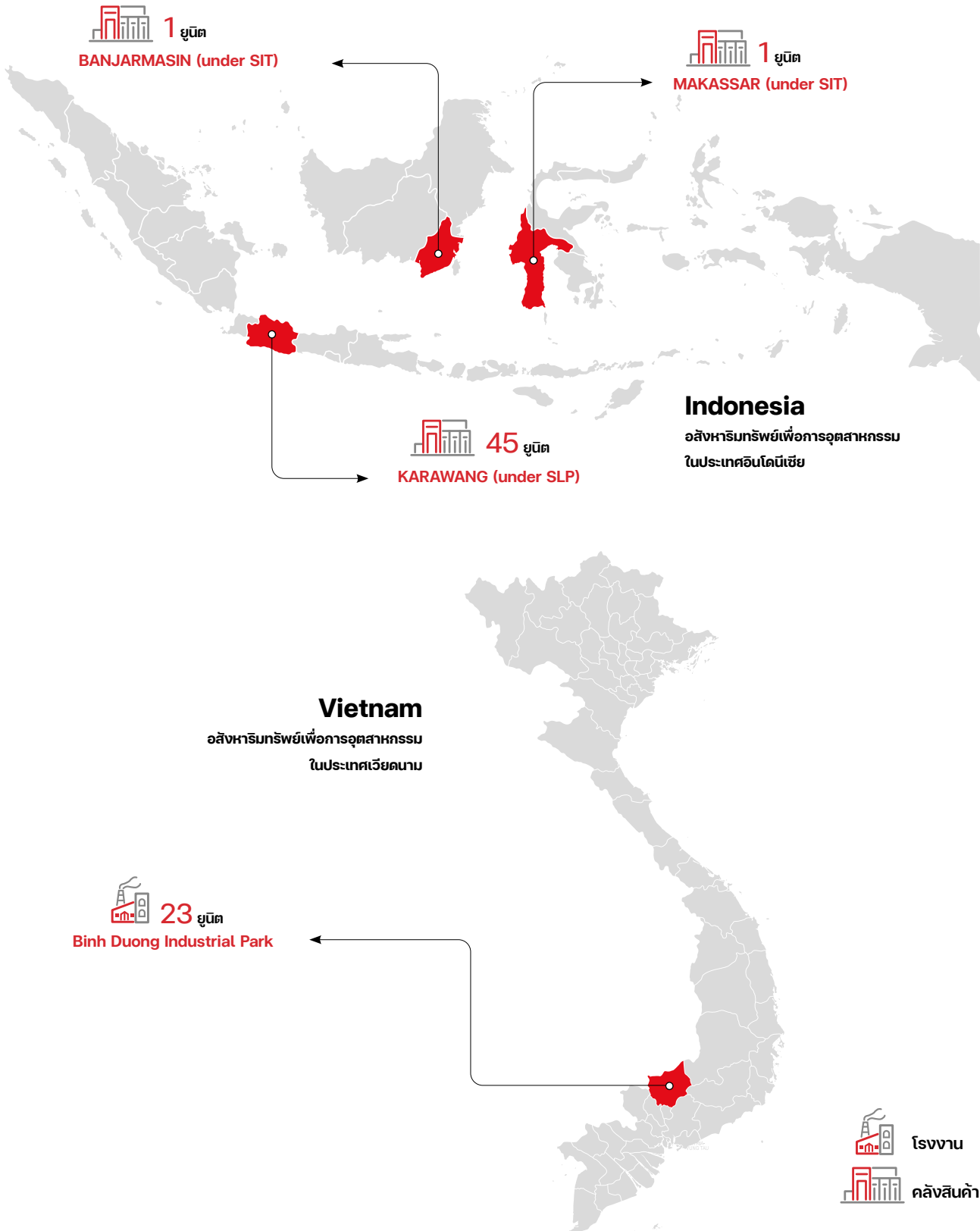
โรงงานและคลังสินค้า
ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ



โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ
ในประเทศอินโดนีเซีย และเวียดนาม

150K ตร.ม.
ในประเทศ
อินโดนีเซีย

105K ตร.ม.
ในประเทศ
เวียดนาม



โครงการอาคารพาณิชย์กรรม ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ

**Prime commercial footprint
in the heart of Bangkok CBD**



~ 247,000 ตร.ม.

พื้นที่อาคารสำนักงานและ
ศูนย์การค้าให้เช่า 5 แห่ง



~ 920 จำนวนห้อง

4 โรงแรม



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) หรือที่รู้จักในชื่อเดิมว่าบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น 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 โดยเป็นเจ้าของ ผู้พัฒนา และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ประกอบด้วย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และโรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศต่างๆ ได้แก่ สิงคโปร์ ออสเตรเลีย ยุโรป จีน และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ภายใต้ทิศทางเชิงกลยุทธ์ของกลุ่ม ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ ภายหลังการทำคำเสนอซื้อกิจการ บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกในประเทศไทย

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ พร้อมประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กร ควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ ถือเป็นก้าวสำคัญขององค์กรในการก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับประเทศ ปัจจุบันการทำงานในทุกภาคส่วนได้หลอมรวมเข้าด้วยกันภายใต้กลยุทธ์ One Platform รวมถึงการหลอมรวมวัฒนธรรมองค์กรให้สอดคล้องกับเจตจำนงของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ผสานแรงบันดาลใจ ภายใต้แนวคิด “Inspiring Experiences, Creating Places for Good” เพื่อกำหนดทิศทางและกระบวนการทำงานอย่างยั่งยืน มีความยืดหยุ่น พร้อมสร้างความแข็งแกร่งในการขับเคลื่อนธุรกิจด้วย Business Transformation ปรับรูปแบบการทำงานเพื่อตอบสนองพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป

ทิศทางเชิงกลยุทธ์นี้จากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการเสริมความแข็งแกร่ง เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภทด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของโครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต เพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดีโดยคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

โดยภาพรวมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยสายธุรกิจ 3 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

1. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
2. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม
3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

2. โครงสร้างรายได้

ในรอบผลการดำเนินงานปี 2567 (ตุลาคม 2566 - กันยายน 2567) งบการเงินรวมของบริษัทฯ ครอบคลุมรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและการบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	2565		2566		2567	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	11,420,442	69.86	11,003,711	65.46	9,173,559	62.98
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,391,918	14.63	2,799,007	16.65	3,130,774	21.49
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	329,162	2.01	566,902	3.37	430,155	2.95
รายได้ค่าบริการจัดการ	711,744	4.35	714,652	4.25	729,312	5.01
รายได้จากการลงทุน	60,097	0.37	80,998	0.48	70,503	0.48
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	381,080	2.33	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	482,291	2.87	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	179,267	1.23
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	869,117	5.32	1,028,776	6.12	720,398	4.95
รายได้อื่น	183,056	1.12	133,137	0.79	132,444	0.91
รวมรายได้	16,346,616	100.00	16,809,474	100.00	14,566,412	100.00

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจแบ่งตามสายงาน

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีแบรนด์ต่างๆ 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		4 - 7 ล้านบาท
ทาวน์โฮม 2 - 3 ชั้น		3 - 6 ล้านบาท
ทาวน์โฮม 2 ชั้น		2 - 4 ล้านบาท
คอนโดมิเนียม		3 - 5 ล้านบาท

โครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีจำนวน 75 โครงการ รวมมูลค่า 104,935 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดแบ่งตามแบรนด์และประเภทที่อยู่อาศัย ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โกลดิน ทาวน์	30	10,359	31,126	7,281	22,963	5,892	17,469	4,386	13,386
โกลดิน ซิตี้	1	167	718	261	1,369	153	643	10	54
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	31	10,526	31,844	7,542	24,332	6,045	18,112	4,396	13,440
โกลดิน นีโอ	11	2,792	14,326	1,604	7,879	1,792	8,427	979	5,769
นีโอ โฮม	6	913	4,985	264	1,414	354	1,843	547	3,082
ยอดรวม โครงการบ้านแฝด	17	3,705	19,311	1,868	9,293	2,146	10,270	1,526	8,851
เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์	1	31	3,343	49	3,053	3	203	28	3,140
เดอะ แกรนด์ & อัลฟิโน่	7	607	15,218	168	5,308	399	8,233	204	6,849
แกรนด์โอ	13	2,349	27,746	897	10,503	1,094	12,063	1,233	15,368
เพรสทิจ	4	873	6,566	181	1,375	234	1,673	636	4,875
โกลดิน วิลเลจ	1	99	464	78	377	77	364	21	96
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยว	26	3,959	53,337	1,373	20,616	1,807	22,536	2,122	30,328
โคลส	1	111	443	22	81	0	0	89	362
ยอดรวมโครงการคอนโดมิเนียม	1	111	443	22	81	0	0	89	362
ยอดรวมทั้งหมด	75	18,301	104,935	10,805	54,322	9,998	50,918	8,133	52,981

แผนการดำเนินงานโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปี 2567

ในปี 2567 บริษัทฯ ดำเนินการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 9,442 ล้านบาท โดยแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

โครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 5 โครงการ

โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 1 โครงการ

รายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2567



1. แกรนด์โอ แจ้งวัฒนะ-เมืองทองฯ

วันเปิดโครงการ : 25-26 พฤศจิกายน 2566
 ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
 จำนวนหน่วย : 140 หน่วย
 มูลค่าโครงการ : 2,223 ล้านบาท



2. เดอะ แกรนด์ แจ้งวัฒนะ-เมืองทองฯ

วันเปิดโครงการ : 2-3 มีนาคม 2567
 ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
 จำนวนหน่วย : 60 หน่วย
 มูลค่าโครงการ : 2,119 ล้านบาท



3. แกรนด์โอ เกษตร-นวมินทร์

วันเปิดโครงการ	:	17-18 พฤษภาคม 2567
ประเภทที่อยู่อาศัย	:	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	117 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	2,100 ล้านบาท



4. เดอะ แกรนด์ ปิ่นเกล้า-วงแหวนกาญจนาฯ

วันเปิดโครงการ	:	25-26 พฤษภาคม 2567
ประเภทที่อยู่อาศัย	:	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	39 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	1,650 ล้านบาท



5. นีโอ โฮม ระยอง

วันเปิดโครงการ	:	8-9 มิถุนายน 2567
ประเภทที่อยู่อาศัย	:	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	177 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	900 ล้านบาท



6. โคลส รัชดา 7

วันเปิดโครงการ	:	8-9 มิถุนายน 2567
ประเภทที่อยู่อาศัย	:	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	111 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	450 ล้านบาท

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

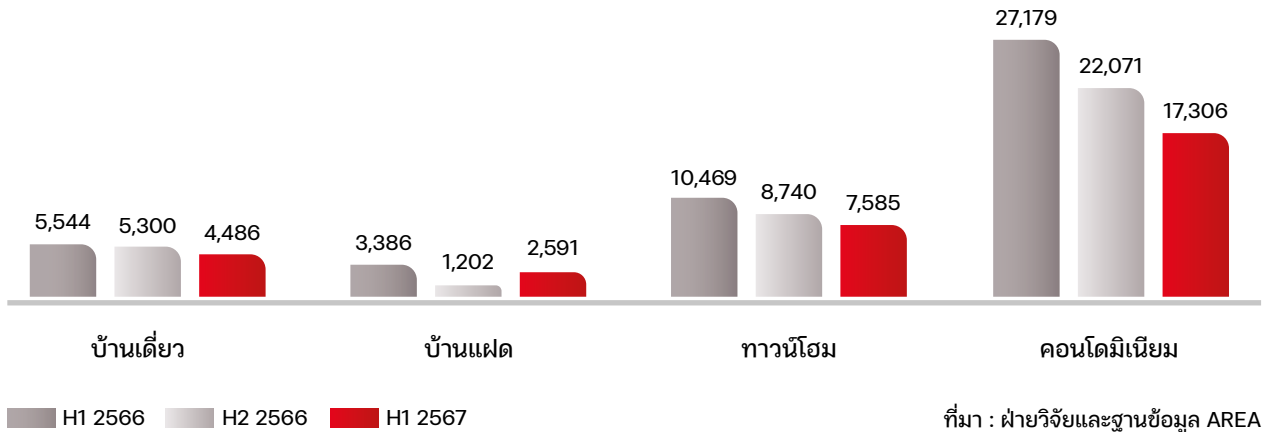
สภาวะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เมื่อพิจารณาจากตัวเลขจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งสิ้น 31,968 หน่วย ลดลงจากเดิม 14,610 หน่วย เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นร้อยละ 31 โดยมีรายละเอียดแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังนี้

ยอดขายในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567

• บ้านเดี่ยว:	4,486 หน่วย	ลดลงร้อยละ 19	เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
• บ้านแฝด:	2,591 หน่วย	ลดลงร้อยละ 23	เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
• ทาวน์โฮม:	7,585 หน่วย	ลดลงร้อยละ 28	เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
• คอนโดมิเนียม:	17,306 หน่วย	ลดลงร้อยละ 36	เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

โดยสถิติจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้รายหกเดือน ในช่วงปี 2566 ถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

กราฟเปรียบเทียบยูนิตขายที่อยู่อาศัย รายครึ่งปี 2566 - 2567



ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยขายได้ทั้งสิ้น 903 หน่วย หรือคิดเป็นส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 3 ของยอดขายทั้งหมด

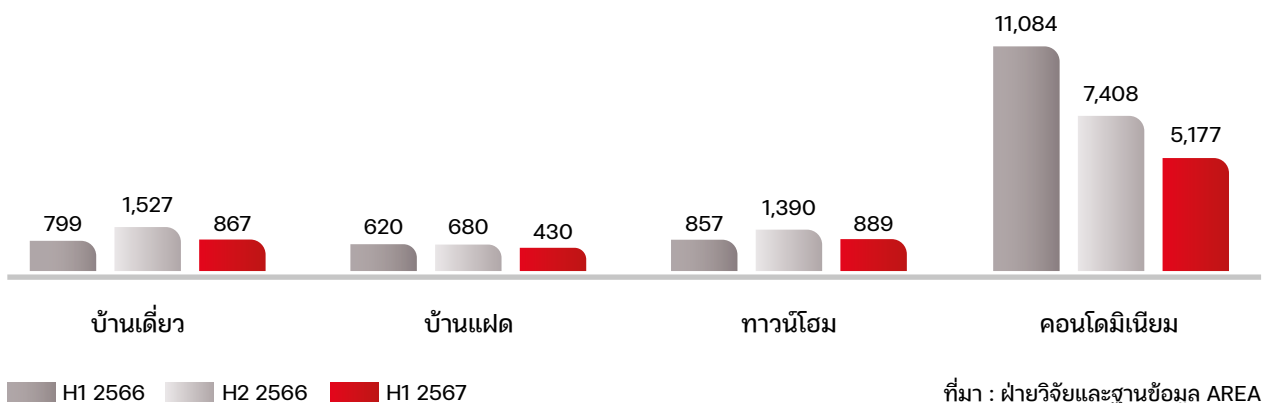
หากพิจารณาการเติบโตของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จะพบว่า ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จำนวนทั้งสิ้น 7,363 หน่วย ลดลงร้อยละ 45 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังนี้

หน่วยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567

- บ้านเดี่ยว: 867 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด: 430 หน่วย ลดลงร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์โฮม: 889 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- คอนโดมิเนียม: 5,177 หน่วย ลดลงร้อยละ 53 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

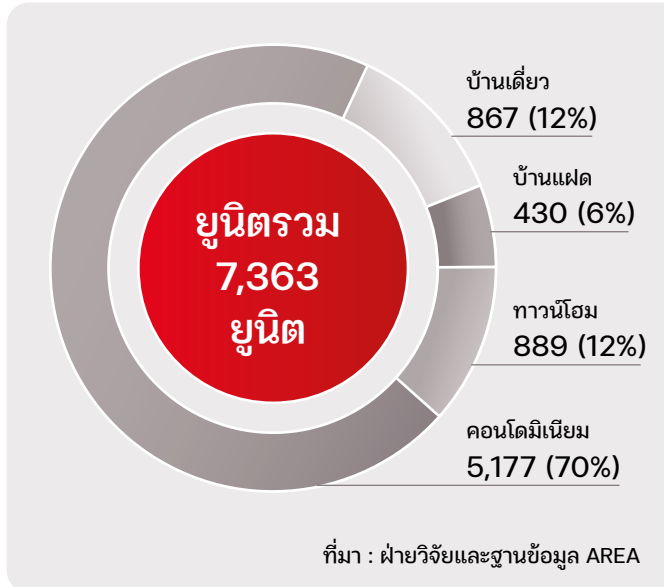
โดยสถิติจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รายหกเดือน ในช่วงปี 2566 ถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

กราฟเปรียบเทียบยูนิตที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ รายครึ่งปี 2566 - 2567



ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 บริษัทฯ ได้ทำการเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งสิ้น 504 หน่วย หรือคิดเป็นส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 7 ของจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ทั้งหมด

หากเทียบสัดส่วนยูนิตที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนการเปิดขายคอนโดมิเนียมครองอันดับสูงสุดในตลาดที่ 5,177 ยูนิต รองลงมาคือทาวน์โฮมที่ 889 ยูนิต ซึ่งมีจำนวนยูนิตใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยวที่ 867 ยูนิต และลำดับสุดท้ายคือบ้านแฝดที่ 430 ยูนิต



กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีการแข่งขันสูงจากการที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดเป็นจำนวนมาก ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบันที่ใช้เหตุผลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการแข่งขันไว้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

• กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

ทางบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพด้วยดีไซน์ที่โดดเด่นพร้อมฟังก์ชันเพื่อการอยู่อาศัยที่ครบครัน ตอบโจทย์ความต้องการและไลฟ์สไตล์ของครอบครัวทุกรูปแบบทางบริษัทฯ นำเสนอสินค้าผ่านแบรนด์ที่หลากหลาย ครอบคลุมทุกระดับราคาและประเภทที่อยู่อาศัย ตั้งแต่บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ไปจนถึงทาวน์โฮม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่ม นอกจากนี้ ในปี 2567 ทางบริษัทฯ ได้ขยายพอร์ตโฟลิโอด้วยการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรกภายใต้แบรนด์ 'โคลส' (Klos) ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญในการขยายฐานลูกค้าเข้าสู่เซกเมนต์ใหม่อย่างเต็มตัว

เพื่อสนับสนุนการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ามาผสานในกระบวนการออกแบบและก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการใช้พลังงานสะอาด จึงได้ทำการติดตั้งเครื่องชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Charger) และโซลาร์เซลล์ในโครงการต่างๆ โดยมีเป้าหมายที่จะติดตั้งโซลาร์เซลล์ในคลับเฮาส์และบ้านตัวอย่างใน 71 โครงการ ซึ่งจะสามารถผลิตกระแสไฟฟ้า

ได้กว่า 1,470 กิโลวัตต์ เทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ถึง 100,000 ต้นภายในปีหน้า

ด้วยความมุ่งมั่นในการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของตลาดในยุคปัจจุบันไปพร้อมกับการส่งเสริมความยั่งยืน บริษัทฯ จะยังคงพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ไม่เพียงแต่มีคุณภาพสูงและดีไซน์ที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัย แต่ยังเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อตอกย้ำความเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยของไทย

• กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ โดยทุกทำเลที่บริษัทฯ เลือกจะต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ ตั้งไว้และต้องตอบโจทย์ความต้องการที่แตกต่างกันของลูกค้าในแต่ละระดับ โดยหลักเกณฑ์สำคัญในการเลือกทำเลที่ตั้ง มีดังนี้

- 1) **Accessibility** ทำเลที่เข้าถึงได้ง่าย สะดวกต่อการเดินทาง
- 2) **Community** ทำเลในเมืองหรือใกล้แหล่งชุมชน แม้จะมีต้นทุนที่ดินสูง แต่มีความต้องการซื้อสูงด้วยเช่นเดียวกัน
- 3) **Near Facility** ทำเลใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ตลาดและห้างสรรพสินค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับทำเลตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนและแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคต เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน เนื่องจากราคาที่ดินมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น บริษัทฯ จึงมีการวางแผนการเลือกซื้อที่ดินที่เหมาะสมเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต
- 4) **Visibility** มองเห็นได้ง่าย เมื่อพัฒนาโครงการแล้วมีความโดดเด่นสะดุดตา

โดยในปี 2567 ทางบริษัทฯ เน้นพัฒนาที่ดินศักยภาพเพื่อเสริมสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยวในพอร์ตโฟลิโอ โดยในการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัด บริษัทฯ จะเลือกที่ดินในจังหวัดที่มีการตอบรับดีเพื่อทำการขยายตลาด โดยเน้นเมืองอุตสาหกรรมที่เป็นศูนย์กลางในแต่ละภูมิภาค ซึ่งในปีนี้ ทางบริษัทฯ เลือกเปิดโครงการในพื้นที่จังหวัดระยอง เพื่อขยายตลาดในพื้นที่ภาคตะวันออก โซน EEC อีกทั้งยังตัดสินใจบุกตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองเป็นแห่งแรก

• กลยุทธ์ด้านราคา

การตั้งราคาสินค้าของบริษัทฯ นั้น จะมีการสำรวจตลาดบริเวณทำเลเป้าหมาย ทั้งราคา โปรโมชัน สินค้า สภาพโครงการ และอื่นๆ เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดเป็นประจำและต่อเนื่อง เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับการแข่งขันในตลาดอย่างสม่ำเสมอ โดยการตั้งราคาจะคำนึงถึงความคุ้มค่าของผู้บริโภคทั้งในด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ และประโยชน์ใช้สอยเป็นสำคัญ



• กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้โดยสะดวก ซึ่งครอบคลุมสื่อต่างๆ ดังนี้

- 1) ป้ายโฆษณา (Billboard)
- 2) สื่อวิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร
- 3) การโฆษณาผ่านระบบโทรศัพท์มือถือโดยการประชาสัมพันธ์โครงการผ่าน SMS ไปยังกลุ่มเป้าหมายในช่วงกิจกรรมต่างๆ
- 4) การโฆษณาผ่านช่องทางออนไลน์ อาทิ เว็บไซต์ของบริษัทฯ Facebook Instagram Shopee ประมูลบ้านออนไลน์ เว็บไซต์อื่นๆ รวมถึง Application Home+
- 5) การโฆษณาผ่านการบอกต่อของลูกค้า อาทิ กิจกรรม Member Gets Members เพื่อสนับสนุนลูกค้าเดิมให้แนะนำโครงการแก่บุคคลอื่นต่อไป

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับรูปแบบในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่มีเอกลักษณ์ ทันสมัย น่าติดตาม และง่ายต่อการเข้าถึง โดยในปี 2567 นี้ ทางบริษัทได้ออกแคมเปญ “บ้านเฟรเซอร์ส คิดมาครบ” ภายใต้แนวคิด Customer Centric ที่มุ่งเน้นความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก รวมถึงโปรโมชันที่คิดมาครบเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในทุกแง่มุม

• กลยุทธ์ด้านการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ ทำการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตนเอง โดยแบ่งงานออกเป็นส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น และว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว โดยทางบริษัทฯ ควบคุมการก่อสร้างโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ซึ่งทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังจัดตั้งฝ่ายพัฒนาคุณภาพสินค้า (Quality Development) เพื่อพัฒนาวิธีการก่อสร้างและหาวัตกรรมใหม่ๆ ในการก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพที่ดีขึ้นด้วยระดับต้นทุนที่เหมาะสม



• กลยุทธ์ด้านนวัตกรรมและเทคโนโลยี

บริษัทฯ มุ่งมั่นยกระดับประสบการณ์การอยู่อาศัยของลูกค้าผ่านการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ โดยล่าสุดได้เปิดตัวแอปพลิเคชัน “FTX” ที่รวมทุกบริการเกี่ยวกับบ้านไว้ในแอปเดียว ตั้งแต่การแจ้งซ่อม การรับสิทธิพิเศษ ไปจนถึงข้อมูลข่าวสารต่างๆ จากเครือ Frasers Property เพื่อความสะดวกสบายสูงสุดของผู้อยู่อาศัย ช่วยให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงบริการและข้อมูลได้ง่ายและรวดเร็ว สะท้อนถึงความตั้งใจในการสร้างสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ทันสมัยและครบครัน

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

- ที่ดิน

ที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะเลือกทั้งที่ดินในทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจนเพื่อทดแทนสินค้าในโครงการเดิมที่กำลังจะหมดไป รวมถึงที่ดินในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน

จากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นผลให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พยายามจัดหาที่ดินในทำเลที่เหมาะสมกับราคาเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต แม้ที่ดินจะไม่อยู่ติดสถานีรถไฟหรือทางด่วน แต่ยังสามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีนโยบายในการซื้อที่ดินผืนใหญ่เพื่อพัฒนาหลายโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคาสินค้าในทำเลเดียวกัน โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

การจัดซื้อที่ดินของทางบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 แนวทาง คือ

- 1) จากที่ดินที่นายหน้าขายที่ดินนำมาเสนอ หรือบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดทำเลเพื่อให้รายหน้าดำเนินการสรรหา
- 2) ติดต่อซื้อที่ดินโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน โดยทีมงานของบริษัทฯ

- 3) ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการซื้อที่ดินในสื่อ
ต่างๆ อาทิ สื่อสิ่งพิมพ์ และอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

- วัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ได้มีการเจรจาต่อรองกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสม ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเอง โดยวัสดุบางรายการมีการยืนยันราคาล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนขึ้นไปกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากส่งผลให้บริษัทฯ สามารถต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขายและควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้ ทั้งนี้ ฝ่ายจัดซื้อจะทำหน้าที่ติดตามการเคลื่อนไหวของราคาวัสดุก่อสร้าง แล้วนำมาประเมินและคำนวณเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งโดยปกติราคาจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในกรอบที่ประเมินไว้ แต่ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงเกินกว่าที่ประมาณไว้ บริษัทฯ จะจัดหาวัสดุอื่นที่มีคุณภาพใกล้เคียงกันทดแทน

- การพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการขายและ
พัฒนาโครงการ โดยฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายพัฒนารูจ
จะทำงานร่วมกันในการสำรวจตลาด การออกแบบ การตั้งราคา
หลังจากบริษัทฯ ได้ทำการซื้อที่ดินแล้ว จะดำเนินการออกแบบ
ด้านสถาปัตยกรรม ทั้งออกแบบเองและว่าจ้างบริษัทออกแบบ
ในการออกแบบรูปแบบของโครงการ การออกแบบตัวบ้าน และ
การออกแบบภายในบ้าน จากนั้นจะว่าจ้างผู้รับเหมาเพื่อวางแผน/
ดำเนินการก่อสร้างบ้าน และการตรวจสอบคุณภาพโดยมีขั้นตอน
การดำเนินการ 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												
	ขอคำที่ดิน / ขออนุญาตก่อสร้าง												
	ขออนุญาตจัดสรร												
	ออกโฉนดแปลงย่อย												
(3)	การขาย												
	เตรียมการขายและโฆษณา												
	ขออนุมัติเงินกู้ล่วงหน้า / ผ่อนดาวน์												

• ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุกๆ โครงการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลังและระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป

สำหรับโครงการที่ต้องจัดทำผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตและขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบาย

และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างโครงการ และดำเนินมาตรการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มียอดบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนใน 59 โครงการ จำนวนรวม 170 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 984 ล้านบาท

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภทอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ศูนย์การค้า และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

โครงการซิลมเอจ (Silom Edge)

ซิลมเอจ โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 1,800 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนซิลมตัดกับถนนพระราม 4 ตรงข้ามมีสวนสาธารณะลุมพินี และโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ซึ่งเป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญของกรุงเทพฯ สามารถเดินทางเชื่อม Skywalk เข้ามาจากรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีซิลมและรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีศาลาแดง พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 2 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** ศูนย์การค้าซิลมเอจ (Silom Edge) สูง 7 ชั้น เริ่มตั้งแต่ชั้น B1-4 และ Rooftop ชั้น 9 มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,600 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด “Life around the clock START



โครงการซิลมเอจ

HERE - สตาร์ทอัพซิลมที่ซิลมเอจ” รองรับไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างด้วยร้านค้าที่คัดสรรมาแล้วเป็นอย่างดี เน้นการสร้างประสบการณ์ให้ครบทุกมิติ ประกอบไปด้วย โซนร้านอาหารและบริการที่เปิดให้บริการ 24 ชม. โซนแฟชั่นบาซาร์ โซนความงามแบบครบวงจร โซนคลินิกเพื่อสุขภาพ โซนตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ และโซนแองโงะที่ขึ้น 9 เปิดให้บริการถึงเที่ยงคืน รองรับที่นั่งทั้งภายใน (Indoor) และภายนอก (Outdoor) สามารถชมวิวสวนลุมพินีและกรุงเทพมหานครได้แบบพาโนรามา

โครงการสามย่านมิตรทาวน์

สามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์แบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 9,000 ล้านบาท ที่บริษัทฯ พัฒนาภายใต้บริษัทร่วมทุน (บริษัทฯ ลงทุนร้อยละ 49) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนพญาไท และทำทางเชื่อมเป็นอุโมงค์จากรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสามย่าน พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 3 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม และ 3) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

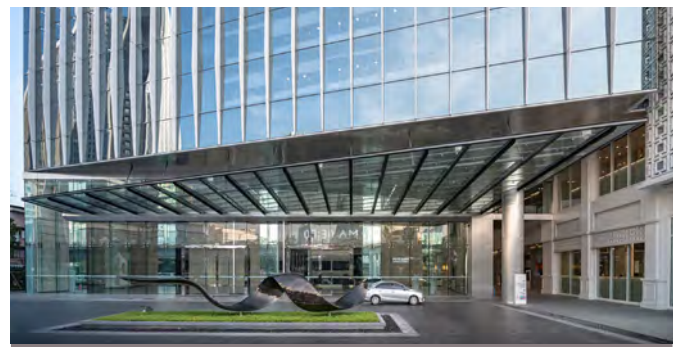
- **พื้นที่สำนักงาน:** มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (Mitrtown Office Tower) เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 31 ชั้น มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 47,000 ตารางเมตร พร้อมระบบ Turnstile แบบ Face scan เพื่ออำนวยความสะดวก เพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยและลดการสัมผัส (Touchless) พร้อมประหยัดพลังงานด้วยหลอดไฟ LED ทั้งอาคาร ระบบปรับอากาศสามารถปรับอุณหภูมิในพื้นที่ย่อยได้ (ระบบ VAV) และพื้นที่สำนักงานแบบไร้เสากลางและฝ้าเพดานสูงเพื่อความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน โดยอาคารสำนักงานเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 และได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน Leadership in Energy and Environmental Design ("LEED") ในระดับ GOLD เมื่อเดือนสิงหาคม 2563 จากสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council: USGBC)

- **ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม:** อาคารที่พักอาศัยสูง 33 ชั้น ประกอบไปด้วยทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์ (Triple Y Residence) อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า 516 ยูนิต ครอบคลุมด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องครัวกลาง ห้องซักรีด ฟิตเนส ห้องอ่านหนังสือ ฯลฯ และโรงแรม ทริปเปิ้ล วาย (Triple Y Hotel) จำนวน 102 ห้อง ตั้งแต่ชั้น 7-10 ห้องพักมีแบบห้อง Deluxe ขนาด 34 ตร.ม. จำนวน 88 ห้อง และห้อง Campus Suite 4 ชุด แต่ละชุดประกอบไปด้วยห้องเล็ก ขนาดห้องละ 17 ตร.ม. จำนวน 6 ห้อง สามารถพักได้ 6-12 คน มีห้องนั่งเล่นตรงกลาง โดยส่วนของโรงแรมแยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากส่วนที่พักอาศัย พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดในทุกห้องพักและประตูพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ทั้งฟิตเนส ห้องประชุมสำหรับผู้เข้าประชุม 35-60 คน และ Boardroom 2 ห้องละ 10 คน ที่ชั้น 11 ทั้งนี้ โรงแรมได้รับรางวัล Sustainable Travel Pledge 2022 จาก UNESCO สำหรับการรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน รวมถึงรางวัล Guest Review Awards 2024 คะแนน 9.1 ใน Agoda.com และคะแนน 8.8 ใน Booking.com จากคะแนนเต็ม 10.0 ส่วนอาคารชุดเปิดการขายและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าไปเมื่อปลายเดือนสิงหาคม 2562 และส่วนโรงแรมเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2562

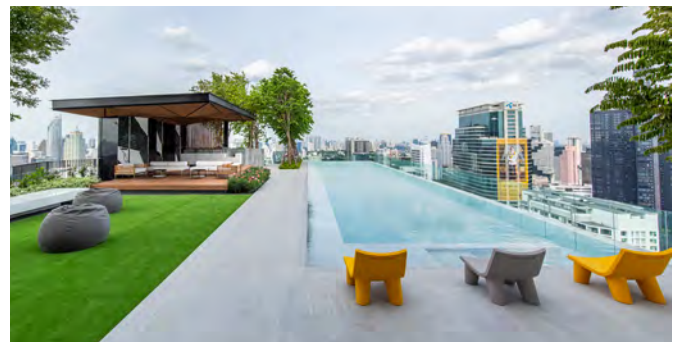
- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** สามย่านมิตรทาวน์เป็นศูนย์การค้า 7 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 31,000 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด "Urban Life Library คลังอาหารและการเรียนรู้" พร้อมไปด้วยร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในบริเวณสามย่านเดิม และร้านค้าที่เป็นที่ต้องการในปัจจุบัน มีโซนเปิด 24 ชั่วโมงไว้สำหรับคนนอนดึก และมีพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ Co-learning space ภายใต้ชื่อ ซี อาเซียน สามย่าน โค-อป (C asean Samyan CO-OP) ซึ่งเป็นพื้นที่อ่านหนังสือมากกว่า 500 ที่นั่ง รองรับการจัดกิจกรรมส่งเสริมความรู้ของนิสิตนักศึกษา และบุคคลทั่วไป



โครงการสามย่านมิตรทาวน์



จุดรับส่ง หน้าอาคารสำนักงาน มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์



สระว่ายน้ำชั้น 33 ส่วนที่พักอาศัย ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์



ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์

และสวนลอยฟ้าชั้นบนสุด (Sky Garden) เปิดให้เข้าใช้บริการได้ฟรี อีกทั้งยังมีสามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ขนาดประมาณ 1,800 ตารางเมตร สำหรับจัดอีเวนต์ ประชุม สัมมนา ฯลฯ โดยได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2562



โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก (ไฟลิ่งโต) ใกล้กับศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ซึ่งมีทางเข้า-ออกจากตัวสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์อยู่ด้านหน้าอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 50,000 ตารางเมตร โดยออกแบบให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ใช้งาน ภายใต้คอนเซ็ปต์ Business+Creativity ซึ่งเปิดใช้งานตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2559 โครงการนี้ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certificated ในระดับ GOLD จาก USGBC ในช่วงปลายปี 2559 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่นประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงานจากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์

นอกจากนี้ ยังมีอาคารสำนักงานที่บริษัทฯ ได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นอาคาร 2 อาคาร ดังนี้

โครงการสาทร สแควร์ (Sathorn Square)

โครงการสาทร สแควร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ สูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 72,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญหัวมุมถนนราวีนาสาทรนครินทร์ - สาทร ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนราวีนาสาทรนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยตรงผ่านทางเชื่อมจากรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีช่องนนทรี โครงการสาทร สแควร์ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certificated ในระดับ GOLD จาก USGBC โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสากลางและมีฝ้าเพดานสูง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ



โครงการสาทร สแควร์

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Ventures Ecoplex)

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ย่านใจกลางเมือง มีพื้นที่เช่ากว่า 27,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่หัวมุมถนนเพลินจิตและถนนวิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีเพลินจิต ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certificated ในระดับ Platinum จาก USGBC

โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ (Modena by Fraser Bangkok)

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 238 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ส โฮสพิทาลิตี้ (Fraser's Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ด้วยบริการอาหารที่ห้องอาหารตลอดทั้งวัน บาร์ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องประชุม ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อาคารสำนักงาน The PARQ โรงพยาบาล MedPark ท่าเรือคลองเตย และย่านการค้าแถวสุขุมวิท สาทร สีลม และสามย่าน ที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ โดยโรงแรมได้รับ GREEN Health Hotel โดยกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข และ Tripadvisor Travellers' Choice 2024 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2



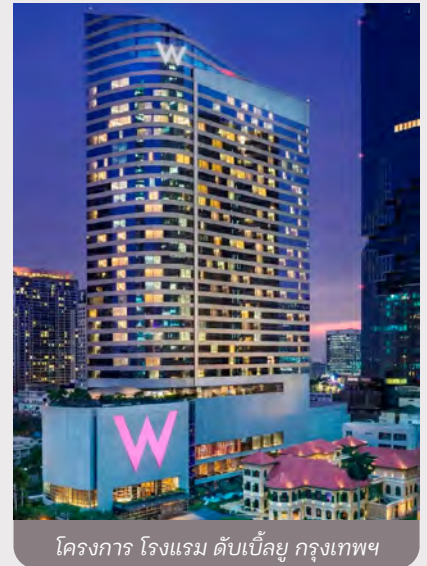
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์



โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ

โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ (W Bangkok)

โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ สูง 30 ชั้น และมีที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น จำนวนห้องพัก 403 ห้อง มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสปา รวมถึงมีอาคาร House of Sathorn ให้บริการจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และ Afternoon Tea ในสวนตรงกลางของอาคาร โรงแรมนี้ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกับอาคารสาร สแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ และใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีช่องนนทรี โรงแรมนี้เป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ภายใต้การบริหารงานของเครือแมริออท ซึ่งเป็นเครือโรงแรมชั้นนำระดับโลก โดยได้รับรางวัลต่างๆ มากมาย เช่น รางวัล Thailand's Leading Luxury Hotel 2024 จาก Best Hotels and Resorts และรางวัล Green Hotel Certificate 2022-2025 Silver Level จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20 ร่วมกับบริษัทต่างชาติ



โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ

โครงการ เดอะ แอสคอต สาทร์ (Ascott Sathorn) และสกาย วิลล่าส์ (Sky Villas)



โครงการ เดอะ แอสคอต สาทร์ และสกาย วิลล่าส์

เดอะ แอสคอต สาทร์ เป็นโรงแรมแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาร สแควร์ ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีเซนต์หลุยส์ มีความสูง 35 ชั้น มีทั้งห้องพักแบบรายวัน และแบบพักรายเดือนจำนวน 177 ยูนิต มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน สระว่ายน้ำ สถานออกกำลังกายขนาดใหญ่ ห้องประชุม ที่จอดรถบริหารงานโดยดิ แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำในการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ โดยพื้นที่ชั้น 21-35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบอย่างหรูหราโดยดิไซเนอร์ที่มีชื่อเสียง โรงแรมได้รับรางวัลต่างๆ มากมาย เช่น Thailand's Leading Serviced Apartment 2024 Award จาก World Travel Awards ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60

การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

- การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ด้านการบริหารพื้นที่สำนักงาน

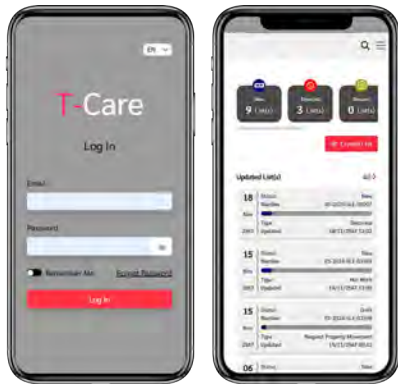
บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการพื้นที่สำนักงาน เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้าผู้ใช้บริการเป็นสำคัญ โดยได้มีการพัฒนาแพลตฟอร์มที่เข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า และช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น สามารถเข้าใจและปรับรูปแบบการให้บริการได้ตรงความต้องการของลูกค้า และยังบูรณาการข้อมูลเพื่อนำไปพัฒนาด้านการขายและการตลาดเพิ่มโอกาสในการแข่งขันในฐานะผู้นำธุรกิจให้บริการโครงการเชิงพาณิชย์ของประเทศไทย เพื่อเพิ่มลูกค้ารายใหม่และรักษาลูกค้ารายเดิมได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

Edge

แพลตฟอร์มที่ถูกพัฒนาต่อยอดจากแพลตฟอร์มเดิม โดยได้พัฒนาร่วมกับผู้ให้บริการอุปกรณ์บริหารอาคาร อาทิ ระบบเข้า-ออกอาคาร ระบบจัดการที่จอดรถ ระบบรักษาความปลอดภัย ทำให้



การเชื่อมต่อระหว่างฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ไว้ที่ดิ สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าและผู้มาติดต่อ ช่วยลดขั้นตอน ประหยัดเวลา และทำให้ชีวิตง่ายขึ้นเพียงปลายนิ้ว ซึ่งมีฟีเจอร์หลัก ได้แก่ การเข้า-ออกอาคารแบบไร้สัมผัส การขอใช้บริการอาคารแบบ Paperless การเชิญผู้ติดต่อล่วงหน้าเพื่อลดขั้นตอนการแลกบัตร การตรวจสอบจำนวนรถในอาคารเพื่อวางแผนการจราจร รวมถึงข้อมูลสำคัญของร้านค้าและโปรโมชั่น โดยเปิดให้บริการที่อาคารสิลมเองเป็นอาคารแรก และมีแผนที่จะนำไปพัฒนาในอาคารอื่นต่อไป



T Care

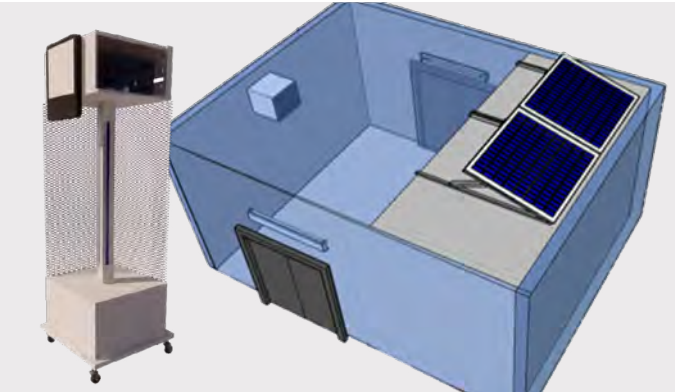
แพลตฟอร์มบริหารพื้นที่ช่วยให้การแจ้งปัญหา และแจ้งซ่อมภายในพื้นที่สำนักงานง่ายและรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารและพื้นที่ภายในออฟฟิศ เมื่อมีการแจ้งเหตุ เจ้าหน้าที่จะได้รับการแจ้งเตือน (Notification) ผ่านทางโทรศัพท์มือถือทันที ขณะเดียวกันผู้เช่าสามารถติดตามสถานะการซ่อมผ่านทางออนไลน์ และสามารถประเมินความพึงพอใจหลังการซ่อมหรือการให้บริการของเจ้าหน้าที่ เพื่อให้เกิดการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยจะเชื่อมกับแอปพลิเคชัน Edge เปิดให้บริการที่อาคารสลิสมเองเป็นอาคารแรก และมีแผนที่จะนำไปพัฒนาในอาคารอื่นต่อไป

• การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการให้บริการในศูนย์การค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสุขอนามัยทั้งของลูกค้า ผู้เช่า และพนักงานที่อยู่ภายในศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง โดยมีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาประยุกต์ใช้เพื่อยกระดับมาตรฐานด้านความสะอาดและการให้บริการ อาทิ การจัดเตรียมเครื่องจ่ายแอลกอฮอล์อัตโนมัติบริเวณหน้าลิฟต์ และทางเข้า-ออกศูนย์การค้า พร้อมติดตั้งระบบทำความสะอาด เครื่องฆ่าเชื้อดับกลิ่น และเครื่องพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อสำหรับฟารองนั่งภายในห้องน้ำ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ใช้บริการจะได้รับการบริการที่ถูกสุขอนามัยอยู่เสมอ

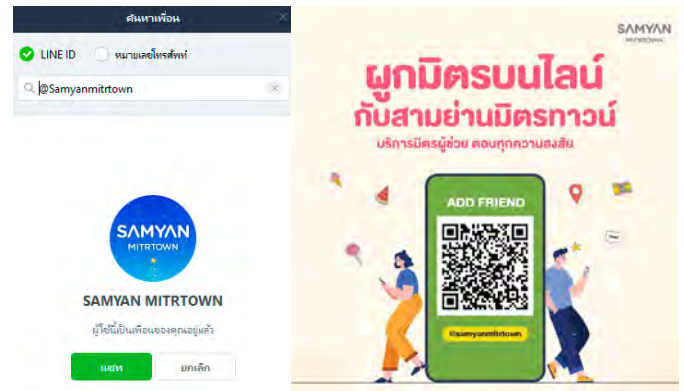
นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้นำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการดำเนินงานภายในศูนย์การค้า เพื่อสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและส่งเสริมความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีการพัฒนา Solar Cart Lighting หรือรถเข็นเก็บพลังงานแสงอาทิตย์เคลื่อนที่ ซึ่งเชื่อมต่อเข้ากับเครื่องฆ่าเชื้อระบบ UV และเครื่องอบโอโซน เพื่อลดการแพร่กระจายของเชื้อโรคและกลิ่นภายในศูนย์การค้า เทคโนโลยีดังกล่าวไม่เพียงลดต้นทุนค่าไฟฟ้า แต่ยังช่วยลดการใช้สารเคมีในการทำทำความสะอาดลงได้ถึง 1 ใน 4 ส่วนเมื่อเทียบกับการทำความสะอาดด้วยวิธีปกติ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการนำประสบการณ์ของลูกค้า (Customer Experience) มาใช้ในการปรับปรุงการให้บริการอยู่เสมอ จึงได้นำความคิดเห็นของลูกค้าโครงการสลิสมเองมาต่อยอดพัฒนาอุปกรณ์อัลตราโซนิกเซ็นเซอร์ (Ultrasonic Sensor) ที่มีความสามารถในการส่งสัญญาณแจ้งเตือนผู้ขับขี่ในบริเวณทางขึ้นลานจอดรถที่มีวงเลี้ยวแคบ ซึ่งช่วยเพิ่มความปลอดภัยและลดความเสี่ยงในการเกิดอุบัติเหตุเฉี่ยวชนแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการ



- การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างประสบการณ์เชิงดิจิทัลในการให้บริการร้านค้าและลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งมั่นนำเสนอแพลตฟอร์มเทคโนโลยีที่หลากหลาย เพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน และตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ตัวอย่างเช่น โครงการสามย่านมิตรทาวน์ได้พัฒนาบัญชี LINE Official Account ภายใต้ชื่อ “@Samyanmitrtown” ซึ่งเป็นเครื่องมือที่เชื่อมโยงศูนย์การค้าและลูกค้าเข้าด้วยกัน โดยให้บริการช่วยเหลือและตอบทุกข้อสงสัยได้ตลอด 24 ชั่วโมง ช่วยเพิ่มความสะดวกและรวดเร็วในการเข้าถึงข้อมูลและบริการสำหรับลูกค้าได้ทุกที่ทุกเวลา



นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้พัฒนาเว็บไซต์ชื่อ “Shopteenee” โดยความร่วมมือกับบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ในการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ ที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการสั่งซื้ออาหารและเครื่องดื่มจากแบรนด์ชั้นนำในศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ ครอบคลุมทั้งอาหารญี่ปุ่น อาหารไทย อาหารจีน และอาหารนานาชาติ รวมถึงเครื่องดื่มทุกประเภทจากแบรนด์พันธมิตรของเรา เว็บไซต์นี้ยังมุ่งเน้นการส่งมอบประสบการณ์การซื้อสินค้าออนไลน์ที่ง่าย ปลอดภัย และรวดเร็ว ด้วยระบบการชำระเงินออนไลน์ที่สะดวก ทำให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อสินค้าได้จากทุกที่ทุกเวลา อีกทั้งยังมีบริการเดลิเวอรี่



นำส่งอาหารถึงบ้าน (Home service) และบริการสั่งซื้อออนไลน์รับสินค้า ณ จุดขาย (Self-Pick up) เพื่อตอบโจทยทุกไลฟ์สไตล์ในการใช้ชีวิตยุคปัจจุบัน ช่วยมอบความสะดวกสบายแก่ลูกค้าพร้อมกับข้อเสนอส่วนลดที่น่าสนใจอย่างต่อเนื่อง

โดยได้นำเทคโนโลยีดังกล่าวมาต่อยอดพัฒนาในโครงการสีลมเอจ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1) ไลน์โอเอ “Line OA” ช่องทางออนไลน์ที่ใช้ติดต่อสื่อสารกับลูกค้าประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่

- **AI Chatbot:** ระบบตอบแชทข้อความโดยอัตโนมัติ (Auto Smart Chatbot) ช่วยตอบคำถามอัตโนมัติให้กับผู้สนทนาหรือลูกค้า ตามคีย์เวิร์ดที่ถูกกำหนดไว้ได้ทันทีตลอด 24 ชั่วโมง
- **Line CRM:** ระบบการจัดการลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management) สำหรับกิจกรรมด้านการตลาดประกอบไปด้วย รายละเอียดโปรโมชั่นต่างๆ การให้ข้อมูลข่าวสารอัปเดต รวมไปถึงกลยุทธ์รักษาความสัมพันธ์กับลูกค้า และขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มมากยิ่งขึ้นในอนาคต

2) **ทีแคร์ “T-Care”** ระบบจัดการหลังบ้านที่อำนวยความสะดวกแก่ร้านค้าหรือผู้เช่าภายในศูนย์การค้าสีลมเอจ ครอบคลุมทั้งบริการแจ้งซ่อม การประกาศข้อมูลข่าวสารกับร้านค้า และแบบสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่า เพื่อนำข้อมูลมาปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้ดียิ่งขึ้น



การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ตลาดอาคารสำนักงานยังคงมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง ในปี 2567 เนื่องจากความอ่อนตัวทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและทั่วโลก ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศส่งผลต่อการขยายธุรกิจและการลงทุนในประเทศ ข้อมูลจากศูนย์วิจัยของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) (“ซีบีอาร์อี”) ระบุว่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2567 ปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในกรุงเทพฯ ทั้งหมดมีประมาณ 9.7 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้ว 7.9 ล้านตารางเมตร หรืออัตราพื้นที่ว่างมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 18.5 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับปี 2566 สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรดเอในปี 2567 มีการแบ่งละเอียดยิ่งขึ้น เนื่องจากอัตราค่าเช่าในกลุ่มอาคารสำนักงานเกรดเอมีความหลากหลายตามอายุอาคาร คุณภาพอาคาร และสถานที่ตั้งมากขึ้น โดยแบ่งเป็นสำนักงานเกรดเอ+ สำนักงานเกรดเอ ใจกลางเมือง (CBD) และสำนักงานเกรดเอ นอกกรอบกลางเมือง (non-CBD) โดยสำนักงานเกรดเอ+ อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นอยู่ที่ราคา 1,150 บาทต่อตารางเมตร สำนักงานเกรดเอ ใจกลางเมืองอยู่ที่ 900 บาทต่อตารางเมตร และสำนักงานเกรดเอ นอกกรอบใจกลางเมืองอยู่ที่ 720 บาทต่อตารางเมตร ลดลงจากปี 2566 ร้อยละ 7.7 และร้อยละ 4.0 ตามลำดับ เนื่องจากหลายอาคารเลือกที่จะรักษาระดับราคาเช่าเดิมไว้เพื่อจูงใจผู้เช่ารายใหม่และเพื่อเติมเต็มพื้นที่เช่าเดิมที่ว่างลง อีกทั้งส่วนใหญ่เลือกที่จะมอบส่วนลดราคาพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่ที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ และพบว่าหลายอาคารโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบียินดีปรับราคาเช่าลง หากผู้เช่าเดิมหมดสัญญาเช่าและต้องการต่อสัญญาเช่าในอาคารเดิมเพื่อรักษาผู้เช่าไว้

จากสภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนชะลอตัวทั่วโลก ในช่วงปี 2565-2567 และปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นจากอาคารสร้างเสร็จใหม่ในปี 2567 นั้น ซีบีอาร์อีคาดการณ์ว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังคงทรงตัว ปริมาณการเช่าใหม่ปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าปี 2566 โดยส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทผู้เช่าย้ายจากอาคารเก่าไปอาคารสร้างใหม่หรือย้ายไปอาคารที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยกว่าอาคารเดิม ทำให้อัตราค่าเช่าโดยรวมคงที่ โดยความต้องการยังคงเป็นอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ Central Business District (CBD) ที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT กลุ่มธุรกิจที่มีความต้องการเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นในปีนี้ ยังคงเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ E-commerce ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสินค้าอุปโภคบริโภคที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและสุขอนามัย และธุรกิจที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น คือ ธุรกิจลงทุนหรือให้บริการด้านเทคโนโลยี

ด้วยสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทต่างๆ ต้องการลดต้นทุนพื้นที่และลดค่าใช้จ่ายในการประกอบการ ประกอบกับเทคโนโลยีปัจจุบันช่วยอำนวยความสะดวกให้เกิดรูปแบบการทำงานแบบใหม่ work from home หรือ work from anywhere รวมถึงการปรับพื้นที่สำนักงานให้เหมาะสมกับการใช้งาน (right sizing) ส่งผลให้ตลาดสำนักงาน

ชะลอตัวต่อเนื่องใน 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานยังมีปัจจัยกดดันจากสำนักงานให้เช่ารูปแบบใหม่หรือ “Co-working space” ที่มีลักษณะพื้นที่เป็นสำนักงานเต็มรูปแบบพร้อมด้วยอุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น โดยคิดค่าใช้จ่ายตามปริมาณการใช้สอย ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ไม่ต้องการลงทุนตกแต่งพื้นที่สำนักงานและต้องการความยืดหยุ่นสูง Co-working space จึงเข้ามามีส่วนแบ่งทางการตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น อีกทั้งในระยะ 1-3 ปีข้างหน้าจะมีปริมาณพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอาคารสำนักงานอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คิดเป็นพื้นที่สำนักงานใหม่ให้เช่าอีกประมาณ 726,052 ตารางเมตร และจะทยอยสร้างเสร็จในช่วงปี 2567-2571 ข้อมูลจากซีบีอาร์อีระบุเพิ่มเติมว่า ขณะนี้ที่มีที่ดินใจกลางเมืองหลายแปลงกำลังพัฒนาและอยู่ในขั้นตอนวางแผนก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าอีก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดสำนักงานให้เช่าในอนาคต โดยในระยะยาวหากพื้นที่ให้เช่ามีมากกว่าความต้องการ อาจส่งผลกระทบต่อให้อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าลดลง ตามลำดับ

ภาพรวมของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 2 ปี 2567 ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 จากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกรายใหญ่ นอกจากนี้ ผู้บริโภคมีแนวโน้มใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง และจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงส่งผลกระทบต่อกิจกรรมในตลาด จากข้อมูลของซีบีอาร์อีระบุว่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคของไทยในเดือนพฤษภาคม 2567 ลดลงเป็น 58.9 ซึ่งลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่สี่ และอยู่ในระดับต่ำสุดตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 สะท้อนความกังวลต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและความไม่แน่นอนทางการเมือง

สำหรับการแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มรุนแรงตลอดทั้งปี จากอุปทานค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ ที่เพิ่มขึ้นจาก 8.2 ล้านตารางเมตรในไตรมาส 2 ปี 2566 เป็น 8.3 ล้านตารางเมตรในไตรมาส 2 ปี 2567 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการวางแผนโครงการอีก 62 โครงการ คิดเป็นพื้นที่รวมกว่า 1.3 ล้านตารางเมตร รวมถึงการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนในเขตชานเมือง ได้แก่ โครงการ The Forestias (Happitat) และโครงการ Cloud11 พื้นที่ประมาณ 38,000 และ 35,525 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาส 4 ปี 2567

แนวโน้มปี 2567-2569 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวจากปัจจัยสนับสนุนหลายประการ ได้แก่ การฟื้นตัวของกำลังซื้อในประเทศตามการเติบโตของเศรษฐกิจ มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งได้รับแรงหนุนจากมาตรการยกเว้นวีซ่าและการขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวต่างชาติ การพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ และการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจออนไลน์ ทั้งการพัฒนา Omnichannel และการนำเทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AI และ Big data มาช่วยเสริมกลยุทธ์การขาย รวมถึงการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน ซึ่งช่วยเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

อย่างไรก็ตาม การเติบโตด้านยอดขายของธุรกิจร้านค้าปลีกยังถูกจำกัดจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังคงถูกกดดันจากค่าครองชีพและภาระหนี้ครัวเรือนสูง การแข่งขันจากผู้ประกอบการต่างชาติโดยเฉพาะจีน ทั้งในรูปแบบร้านค้าและแพลตฟอร์มออนไลน์ ส่งผลให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกส่วนใหญ่เร่งพัฒนา “Super App” หรือ “Everyday App” ที่ครอบคลุมบริการทุกอย่างเข้าไว้ด้วยกันเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค โดยนำเทคโนโลยีดิจิทัล เช่น ปัญญาประดิษฐ์ (AI) และระบบอัตโนมัติ (Automation) มาใช้เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนใน 3 ด้าน ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านธรรมาภิบาล เพื่อตอบโจทย์ผู้บริโภคยุคใหม่ โดยเฉพาะกลุ่ม Millennial ที่ให้ความสำคัญกับสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ในปี 2567 ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งหลังจากสถานการณ์โควิด-19 โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในไตรมาสแรกของปีอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80.7 ซึ่งใกล้เคียงกับระดับก่อนเกิดโรคระบาดในปี 2562 ที่ร้อยละ 82.2 และเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 76.7 ในปี 2566 การฟื้นตัวนี้ได้รับแรงหนุนจากการจัดงาน MICE (การประชุมและนิทรรศการ) รวมถึงกิจกรรมต่างๆ เช่น การจัดแฟนมีตติ้งและคอนเสิร์ต ซึ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่กลับมาเป็นกลุ่มหลักอีกครั้งในปี

จำนวนนักท่องเที่ยวในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2567 อยู่ที่ประมาณ 12 ล้านคน ซึ่งแม้ว่าจะต่ำกว่าระดับสูงสุดในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ที่ 14 ล้านคน แต่ก็ยังสูงกว่าในปี 2560 ซึ่งส่งผลให้ตลาดโรงแรมโดยเฉพาะในกลุ่มโรงแรมระดับบนมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) เพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยคาดว่าจะยังคงเติบโตต่อไปได้ในอนาคต

ศูนย์วิจัยซีบีอาร์อีมีมุมมองเชิงบวกต่อธุรกิจโรงแรมในปี 2567 เป็นผลจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง โดยอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ในกรุงเทพฯ สูงกว่าจุดสูงสุดก่อนหน้านี้ที่ร้อยละ 17 และรายได้ต่อห้องพักที่ให้บริการ (RevPAR) สูงสุดทำสถิติใหม่ ทั้งนี้ รัฐบาลไทยยังคงดำเนินนโยบายเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลดีต่อทุกกลุ่มธุรกิจโรงแรม แม้ว่าการแข่งขันจะเพิ่มสูงขึ้นจากโรงแรมเปิดใหม่ก็ตาม

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

เพื่อรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขัน บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์เร่งอัตราการเช่าในอาคารสร้างใหม่ ผสมผสานกลยุทธ์รักษาผู้เช่า ด้วยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า พัฒนาและปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีการปรับปรุงอุปกรณ์อำนวยความสะดวก เช่น สุบักกั้นในห้องน้ำให้เป็นระบบอัตโนมัติเพื่อสุขอนามัย และตอบโต้ความตระหนักเรื่องความสะอาด บริษัทฯ จัดกิจกรรมต่างๆ ให้แก่ผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง อาทิ กิจกรรมออกจำหน่ายสินค้า กิจกรรมเพื่อสร้างความตระหนักเรื่องสิ่งแวดล้อม กิจกรรมเปิดพื้นที่ให้เกษตรกรได้เข้ามาขายสินค้าสดตรงจากฟาร์ม (Farmer Market) และกิจกรรมเพื่อสร้างความตระหนักเรื่อง

ความหลากหลายและมีส่วนร่วมของทุกกลุ่ม เช่น วันสตรีสากล (International Women Day) เดือนแห่งความภาคภูมิใจ (Pride Month) และกลับมาจัดกิจกรรมตามงานประเพณี เช่น ตักบาตรรับปีใหม่ สรงน้ำพระช่วงเทศกาลสงกรานต์ กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย เช่น การซ้อมอพยพหนีไฟเกิดเหตุอัคคีภัยประจำปี ซึ่งกิจกรรมต่างๆ ที่จัดขึ้นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความบันเทิง สันทนาการ ความสะดวกสบาย เน้นย้ำความปลอดภัยในอาคารสูง และสร้างสังคมที่น่าอยู่ในอาคารจากการสำรวจความพึงพอใจการบริการในปี 2567 ความพึงพอใจเฉลี่ยทุกอาคารมากกว่าร้อยละ 81 ซึ่งเป็นส่วนช่วยสะท้อนผลการดำเนินงานของอาคารทั้งของบริษัทฯ และอาคารที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหารอาคาร ให้รักษาระดับอัตราการเช่าเกินร้อยละ 90 และอัตราค่าเช่าได้สูงเป็นอันดับต้นๆ ในอาคารระดับเดียวกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการ การออกแบบ และการอนุรักษ์พลังงานทั้ง 4 อาคาร ได้แก่ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ก่อสร้างให้ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล LEED ของ USGBC ระดับ Gold และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ระดับ Platinum นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับรางวัลในด้านการออกแบบและพัฒนาโครงการในระดับภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (Asia Pacific Property Awards Development) โดย International Property Awards (IPA) ประเภท Mixed Use Development โดยตัดสินจากการออกแบบ สถาปัตยกรรมทั้งภายนอกและภายใน ภูมิสถาปัตย์ รวมถึงเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย ความปลอดภัย และการคำนึงถึงการอยู่อาศัยที่ยั่งยืน เป็นอีกหนึ่งความตั้งใจที่สะท้อนความมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ เพื่อส่งมอบความสุขให้กับลูกค้า และตอบโต้ทุกไลฟ์สไตล์อย่างแท้จริง นอกจากนี้ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ยังได้รับรางวัล Thailand Energy Awards และ ASEAN Energy Awards เมื่อปลายปี 2560 ขณะที่อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ได้รับรางวัล 4 รางวัล ได้แก่ รางวัล Best Office Development และ Best Green Development จาก Thailand Property Awards 2017 รางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร - อาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากโครงการ Thailand Energy Awards 2018 เมื่อเดือนสิงหาคม 2561 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่น ประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงาน จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ อีกทั้งโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากโครงการ Thailand Energy Awards 2021 เมื่อเดือนสิงหาคม 2564 รางวัล ASEAN Energy Awards 2021 เมื่อเดือนกันยายน 2564 และรางวัล MEA Energy Awards 2022 เมื่อเดือนมิถุนายน 2565 และในปี 2566 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ และอาคารสลิมเอดจ์ ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ได้มาตรฐานด้านการเชื่อมต่อทางดิจิทัลจาก WiredScore โดยอาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ และอาคารสลิมเอดจ์ได้รับในระดับ Gold ในขณะที่อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์และอาคารสาทร สแควร์ ได้รับในระดับ Platinum

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของการเข้าพื้นที่สำนักงาน มีทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศและบริษัทต่างชาติชั้นนำประมาณ 500 ราย โดยผู้เช่าต้องการสภาพลักษณะทางกายภาพของอาคารสำนักงานใจกลางเมือง สถานที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งสาธารณะหรือเชื่อมกับรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือเอ็มอาร์ทีที่ลูกค้าและพนักงานของผู้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารสำนักงานได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ส่งเสริมการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงาน ซึ่งช่วยให้พนักงานรักองค์กรและภูมิใจต่อความใส่ใจที่องค์กรมีต่อพนักงาน นอกจากนี้ ผู้เช่ามักจะเลือกพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลายรูปแบบ สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ขององค์กรผู้เช่าได้ ซึ่งอาคารต่างๆ ภายใต้การดูแลของบริษัทฯ สามารถรองรับผู้เช่าบริษัทขนาดเล็กจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ และตอบสนองต่อความต้องการทั้งหมดของลูกค้าได้

ด้านกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ บริษัทฯ ดำเนินการผ่าน Agency ชั้นนำซึ่งเป็นธุรกรรมปกติของการเช่าอาคารสำนักงานที่ลูกค้ามักจะติดต่อผ่าน Agency โดยบริษัทฯ จะประสานงานกับ Agency อย่างใกล้ชิด คัดสรรและตรวจสอบประวัติลูกค้า ประเภทธุรกิจของลูกค้า พร้อมให้ข้อมูลที่ลูกค้าต้องการ และเสนอราคาเช่าที่เหมาะสม รวมถึงติดตามผลจนถึงที่สุด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการทำกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง และรักษาระดับการให้บริการกระบวนการจัดการอาคารอย่างมีมาตรฐาน มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด มีการตรวจสอบงานระบบและบำรุงรักษาอยู่เสมอ อีกทั้งยังมีช่องทางสื่อสาร ประสานสัมพันธ์ กับผู้เช่าผ่านช่องทางต่างๆ ทั้งอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบรับแบรนด์ของอาคารสำนักงาน

ในปี 2567 โครงการศูนย์การค้ามุ่งเน้นกลยุทธ์หลัก 3 ด้าน ได้แก่

- 1. กลยุทธ์การเพิ่มรายได้ (Income Amplification)** เน้นการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าให้มีความเหมาะสมกับประเภทร้านค้า และราคาตลาด การเพิ่มค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางให้สอดคล้องกับการใช้งานจริง การปรับเพิ่มรายได้จากกิจกรรมทางการตลาด การเพิ่มสัดส่วนร้านค้าที่ไม่ใช่ร้านอาหารให้มากขึ้น การเพิ่มการเติบโตของค่าเช่าประเภทสัดส่วนจากยอดขาย รวมถึงการปรับสัดส่วนร้านค้าประเภทสัดส่วนจากยอดขายและประเภทค่าเช่าคงที่ให้มีความสมดุลมากยิ่งขึ้น
- 2. กลยุทธ์ร่วมสร้างสรรค์ (Co-Creation)** ทั้งการจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชนรอบข้าง การสร้างการเติบโตไปพร้อมกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยการสร้างโปรโมชั่นที่ทำให้เกิดรายได้ค่าเช่าจากร้านค้าเพิ่มขึ้น การขยายพื้นที่ดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการ และการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่ตรงกับพฤติกรรมและความสนใจของกลุ่มเป้าหมาย
- 3. กลยุทธ์ด้านนวัตกรรมบริการ (Real Estate as a Service)** เพื่อยกระดับประสบการณ์ลูกค้าและผู้เช่า โดยการออกแบบพื้นที่เช่าให้มีการตกแต่งแล้วบางส่วน เพื่อลดการลงทุนและเวลาในการตัดสินใจของผู้เช่า อีกทั้ง

การนำเครื่องมือดิจิทัลและระบบอัตโนมัติเข้ามาใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการแก่ผู้เช่าและสร้างประสบการณ์ที่เหนือความคาดหมายแก่ผู้มาใช้บริการ

สำหรับธุรกิจโรงแรม บริษัทฯ มุ่งเน้นกลยุทธ์ที่เป็นระบบเพื่อสร้างการเติบโตของธุรกิจโรงแรมอย่างยั่งยืน โดยเฉพาะการเพิ่มอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวันควบคู่กับการรักษาอัตราการเข้าพักที่สูง สำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะรักษาสัดส่วนกลุ่มลูกค้าพักระยะยาวให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม พร้อมทั้งเสริมด้วยกลุ่มลูกค้าพักระยะสั้นที่มีอัตราค่าห้องพักรายวันสูง เพื่อเพิ่มรายได้และความหลากหลายของกลุ่มลูกค้า

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งขยายฐานลูกค้าใหม่สำหรับโรงแรมที่รองรับธุรกิจ MICE โดยจะพัฒนาบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของลูกค้า อีกทั้งบริษัทฯ มีแผนขยายไปยังกลุ่มลูกค้าใหม่จากประเทศอินเดียและกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและสร้างความหลากหลายของกลุ่มลูกค้า การให้ความสำคัญกับกลุ่มลูกค้าสาธารณะผ่านช่องทาง Online Travel Agency จะช่วยเพิ่มอัตราค่าห้องพักรายวันและสร้างการรับรู้ในวงกว้าง เพื่อสร้างความมั่นคงและเสริมสร้างความแข็งแกร่งแก่ธุรกิจโรงแรมอย่างยั่งยืน

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

• ที่ดิน

ที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรมควรเป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจมีการคมนาคมที่สะดวกสบาย หากอยู่ในแนวรถไฟฟ้าจะเป็นปัจจัยหนุนต่อโครงการยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามการจัดหาที่ดินในทำเลดังกล่าวมีความท้าทายมากขึ้นเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นทุกปี นอกจากนี้เงื่อนไขของกรรมสิทธิ์ของที่ดินในบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นการขายสิทธิ์การเช่าระยะยาวแทนที่จะขายโอนกรรมสิทธิ์ขาด ดังนั้น ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจึงต้องรอให้ที่ดินผืนนั้นๆ หมดภาระผูกพันตามสัญญาเดิมหรือปลอดจากภาระใดๆ เสียก่อน

อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัทฯ มีทั้งประสบการณ์และความพร้อมในการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และศูนย์การค้า อีกทั้งบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการเช่าและพัฒนาที่ดินกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่มากมายยาวนานและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าด้วยดีมาโดยตลอด จนมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับโดยทั่วไป เหล่านี้ส่งผลให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงที่มีศักยภาพ เช่น ที่ดินโครงการ เอฟ วาย โอ เซ็นเตอร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกคลองเตย ถนนรัชดาภิเษกติดกับถนนพระราม 4 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกสามย่านถนนพระราม 4 ติดกับถนนพญาไท เป็นต้น

ในการเช่าที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินโดยทั่วไปเป็นเวลา 30 ปี และ/หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี การพัฒนาโครงการจึงต้องเน้นพัฒนาในที่มีศักยภาพสูงและการคมนาคมสะดวก

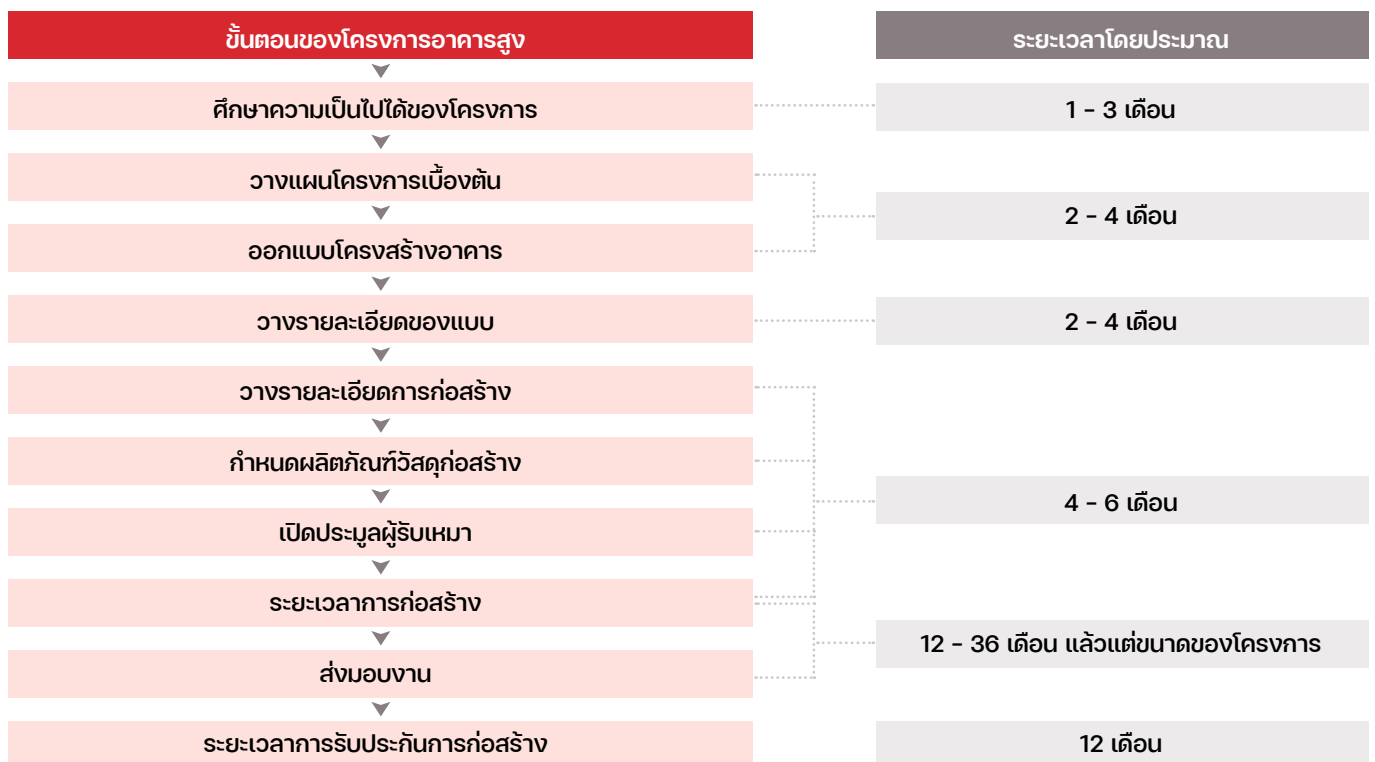
การจัดหาที่ดินในแต่ละครั้งนั้น ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้เข้าไปดูพื้นที่ด้วยตนเอง โดยมีการศึกษาข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมือง และข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติการซื้อหรือเช่าที่ดินในแต่ละแปลง

• วัสดุก่อสร้าง

ปัจจุบันผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ว่าจ้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุสำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้ระบุรายละเอียดราคาของวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้าง เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เป็นภาระแก่บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง อีกทั้งการจ้างเหมาจะทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญ และผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับ เพื่อสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตามกำหนดการตามสัญญา

• การพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ จะเปิดประมูลราคาในส่วนของงานผู้รับเหมาโครงการ โดยผู้ที่ชนะการประมูลจึงจะทำสัญญาการก่อสร้างแบบทั้งโครงการ และมีการรับประกันราคา โดยมีขั้นตอนดังนี้



• ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุกๆ โครงการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้วางระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับส่วนใช้สอยทั้งหมด รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี บริษัทฯ คำนึงถึงการเพิ่มต้นไม้หรือพื้นที่สีเขียวของโครงการให้มากกว่าที่กฎหมายกำหนดเสมอ

นอกเหนือจากนั้น บริษัทฯ ยังว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินมาตรการต่างๆ ตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังออกแบบและก่อสร้างอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานโดยเป็นไปตามมาตรฐานสากล LEED 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

ไม่มี

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นประมาณ 3.63 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทมีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรมสวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย รวมถึงในประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม

โรงงานของบริษัทฯ และโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 18 ทำเล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนโรงงาน	
			สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	-	15
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	43
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	2	70
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	9	105
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ไทย	ชลบุรี	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	-	7
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ไทย	ระยอง	6	38
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	ไทย	สมุทรปราการ	-	13
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	ไทย	สมุทรปราการ	22	6
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ไทย	ปทุมธานี	-	24
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	ไทย	กรุงเทพมหานคร	-	1
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	1	5
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	3	5
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ไทย	ชลบุรี	-	41
เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ไทย	สมุทรปราการ	2	-
สวนอุตสาหกรรมบิ่นห์เหือง (Binh Duong Industrial Park)	เวียดนาม	บิ่นห์เหือง	23	-

หมายเหตุ : *ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา



และมีคลังสินค้าของบริษัทฯ และคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ 34 ท่าเล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนคลังสินค้า	
			สินทรัพย์ ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้ กองทรัสต์
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	ไทย	ฉะเชิงเทรา	26	83
บางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา 2)	ไทย	ฉะเชิงเทรา	4	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	ไทย	ชลบุรี	-	21
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	ไทย	ชลบุรี	8	36
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	ไทย	ชลบุรี	-	26
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	2	16
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	17	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ปี)	ไทย	ระยอง	4	12
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	ไทย	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	ไทย	ชลบุรี	-	14
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	ไทย	ชลบุรี	-	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	ไทย	ชลบุรี	-	22
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	ไทย	ชลบุรี	-	9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	ไทย	ชลบุรี	6	9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-7)	ไทย	สมุทรปราการ	30	47
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	ไทย	ปราจีนบุรี	-	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	3
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ไทย	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	ไทย	ขอนแก่น	14	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	ไทย	ระยอง	11	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	ไทย	สมุทรสาคร	2	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	ไทย	ลำพูน	9	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลาส ไมล์ อับ (ปู่เจ้าสมิงพราย)	ไทย	สมุทรปราการ	11	-
คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)**	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	-	1
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โครงการทิพย์ 9)	ไทย	สมุทรปราการ	-	9
คาราวัง (Karawang Warehouse)	อินโดนีเซีย	คาราวัง	45	-
มาเก็ซซาร์ (Makassar Warehouse)	อินโดนีเซีย	มาเก็ซซาร์	1	-
บันจาร์มาซิน (Banjarmasin Warehouse)	อินโดนีเซีย	บันจาร์มาซิน	1	-

หมายเหตุ : * ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

** รายการขายและเช่ากลับ

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและบริหารโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่า ที่มีคุณภาพระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการในหลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 80 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทฯ จึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

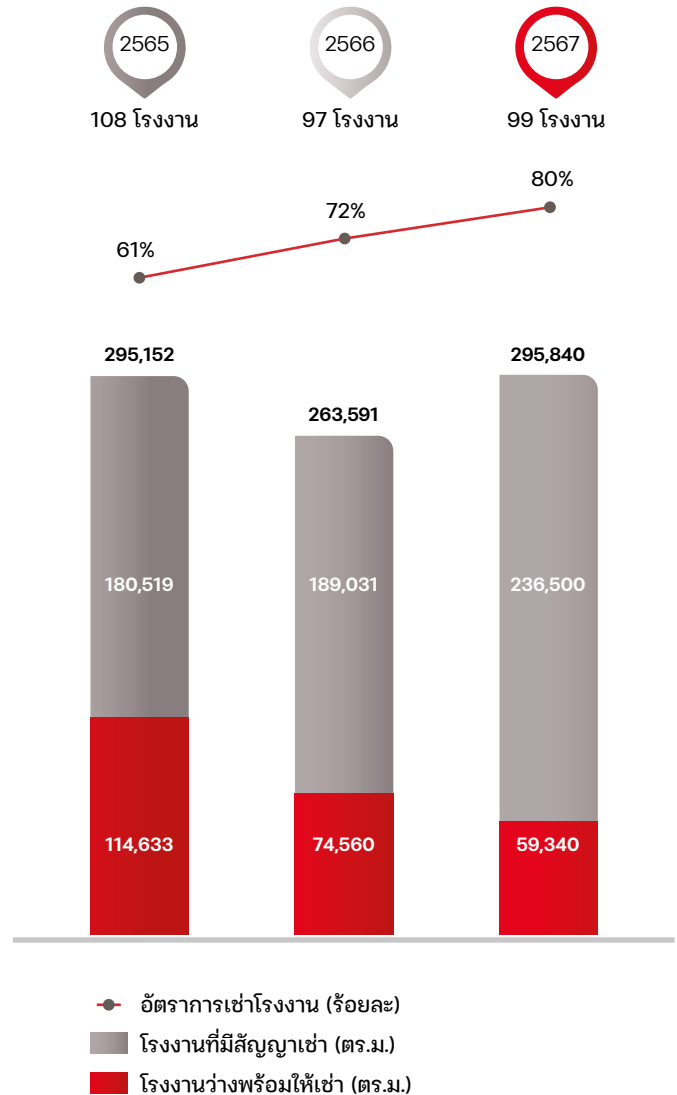
บริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงานโดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนั้น ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้นๆ

บริษัทฯ มีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตประกอบการเสรี และเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการขอโรงงานในเขตประกอบการเสรี โรงงานของบริษัทฯ มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย เพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วนพร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทฯ ที่สร้างในระยะหลังมีขนาดเล็กลง เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามีสูงขึ้น นอกจากนี้พื้นที่โรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารพัฒนาโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

ส่วนใหญ่สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ มีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทฯ ในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

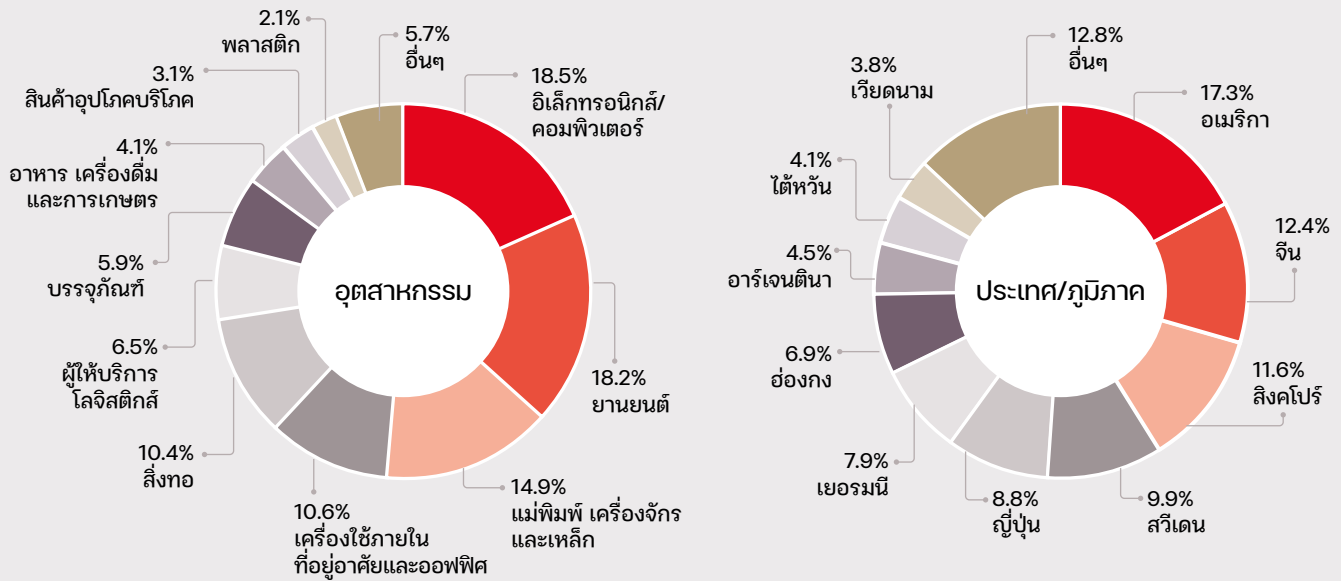
นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการสร้างโรงงานตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดีขึ้นและเป็นผลดีต่อบริษัทในแง่การลงทุนกับผลตอบแทนระยะยาว เนื่องจากอายุสัญญาเช่าของโรงงานประเภทนี้จะยาวกว่าอายุสัญญาเช่าของโรงงานทั่วไปประมาณ 5-10 ปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีโรงงานที่มีสัญญาเช่า และโรงงานว่างพร้อมให้เช่าดังนี้



อัตราการใช้โรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2567 อยู่ที่ร้อยละ 80 เพิ่มขึ้นจากสิ้นเดือนกันยายน 2566 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 72 เนื่องจากความต้องการพื้นที่โรงงานในประเทศที่เพิ่มมากขึ้นจากสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เข้ามาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ กลุ่มลูกค้าอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภคบริโภค และอุปกรณ์การแพทย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทฯ เป็นผู้ผลิตจากประเทศต่างๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและบริหารอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า โดยมุ่งเน้นตอบสนองความต้องการของธุรกิจโลจิสติกส์ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายสินค้าวัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลิตภัณฑ์อื่นๆ สู่ภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ และมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาประเทศให้เป็นศูนย์กลางประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบโลจิสติกส์ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่างๆ จำนวนมาก บริษัทฯ จึงเล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อให้เช่าแทนที่ผู้ประกอบการจะลงทุนสร้างคลังสินค้าเพื่อเป็นเจ้าของตัวเอง

คลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี โดยอาคารสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

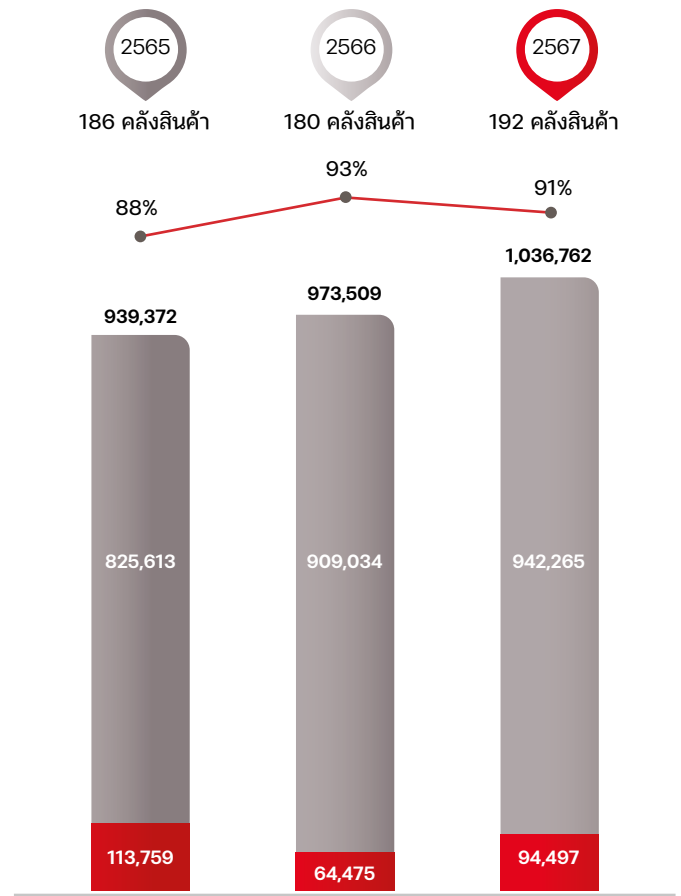
สัญญาเช่าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ ในขณะเดียวกันสัญญาเช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปีมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น จากลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ (Built-to-Suit) ซึ่งมีอายุสัญญาอยู่ที่ประมาณ 10 ปี และในอนาคต บริษัทฯ จะนำเสนอสินค้ารูปแบบเฉพาะนี้ให้มากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) เป็นทางเลือกเพิ่มเติมให้กับลูกค้าอีกด้วย

อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้พัฒนาคลังสินค้ารูปแบบใหม่ Built-to-Function ซึ่งเป็นคลังสินค้าพร้อมใช้งานที่มีการออกแบบให้ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่มีลักษณะเฉพาะ โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้ทำการส่งมอบคลังสินค้า Built-to-Function ในโครงการ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางพลี 4” และโครงการ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลาส ไมล์ อับ (ปุเจ้าสมิงพราย)” ที่ออกแบบมาเพื่อตอบโจทย์รูปแบบการใช้งานสำหรับลูกค้ากลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์โดยเฉพาะ

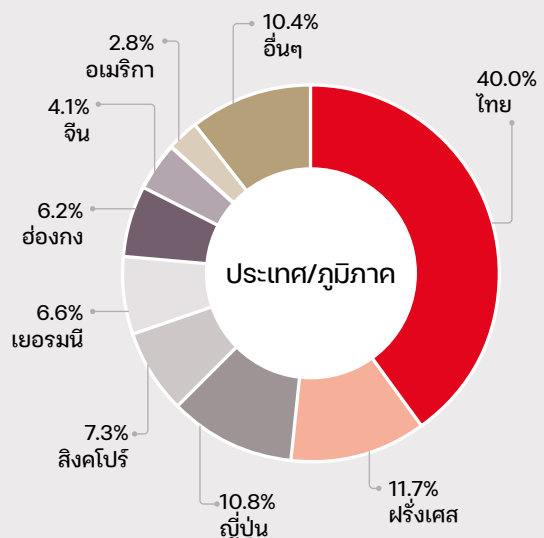
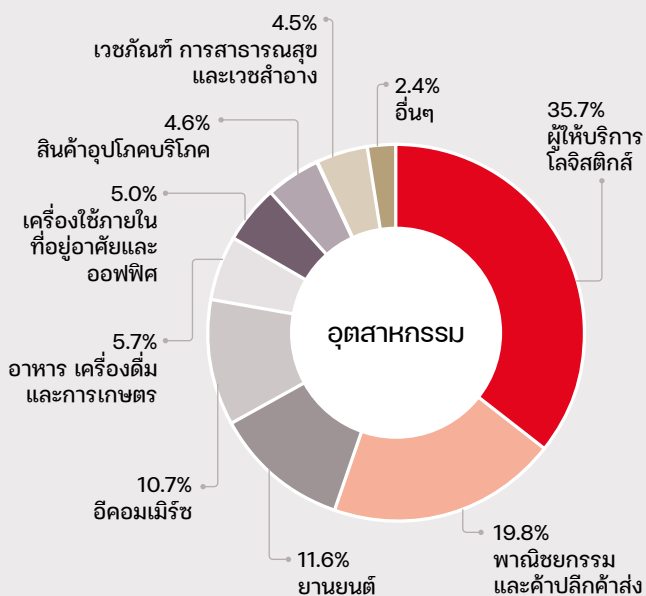
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า และคลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้

อัตราการเช่าคลังสินค้า (Occupancy rate) ของบริษัทฯ สิ้นเดือนกันยายน 2567 เท่ากับร้อยละ 91 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับ สิ้นเดือนกันยายน 2566 เท่ากับร้อยละ 93 โดยกลุ่มลูกค้าหลัก ยังเป็นกลุ่มโลจิสติกส์ที่มีการขยายตัวของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง จากการเติบโตของธุรกิจออนไลน์ รวมถึงการย้ายฐานการผลิต เพื่อสร้างความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งในกลุ่มผู้ผลิตเครื่องใช้ภายใน ที่อยู่อาศัยและออฟฟิศ กลุ่มเทรดดิ้ง สินค้าอุปโภคบริโภค และ กลุ่มยานยนต์ โดยเฉพาะในเขตแหลมฉบัง บางพลี และวังน้อย

- อัตราการเช่าคลังสินค้า (ร้อยละ)
- คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า (ตร.ม.)
- คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า (ตร.ม.)



ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่างๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

3) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

บริษัทฯ ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุน และทำให้เกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย ทั้งนี้ อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการเช่าสามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่างๆ และทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมาโครงการ Built-to-Suit ได้รับความสนใจเป็นอย่างดีโดยบริษัทฯ ได้ส่งมอบอาคาร Built-to-Suit ทั้งสิ้น 2 อาคาร ได้แก่ อาคารในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 5) และอาคารในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 7) ซึ่งมีพื้นที่โดยรวมทั้ง 2 อาคารอยู่ที่ 20,000 ตารางเมตร อีกทั้งยังมีโครงการส่วนที่ยังอยู่ในแผนการพัฒนาอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

4) ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์สินของกองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

5) ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM (ชื่อเดิมคือ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กอง ได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ TREIT หรือปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ FTREIT นอกจากนี้ ในปี 2567 FTREIT ยังได้ซื้อทรัพย์สินจากบริษัทฯ อีก 30,812 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 5.06 หมื่นล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและ

โลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FIRM จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับบริษัทฯ

6) การบริการอื่นๆ

• การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทฯ มีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้บริษัทฯ สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

• การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้คำแนะนำและให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ครอบคลุมและตอบโต้กับความต้องการของลูกค้า

• การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือลูกค้าในเรื่องการขออนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินธุรกิจ เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานสำหรับพนักงานต่างด้าวของลูกค้าในราชอาณาจักร โดยบริการนี้ถือเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าต่างชาติแบบครบวงจร (One-Stop-Service)

• บริการอื่นๆ

ด้วยประสบการณ์ที่ยาวนานในธุรกิจ และสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้าในหลากหลายอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงสามารถให้บริการและความช่วยเหลือต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินธุรกิจตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และจัดหาบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

สิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ประกอบการจากเขตส่งเสริมการลงทุน

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ตามนโยบายการส่งเสริมการลงทุน ประกอบด้วย 1) สิทธิประโยชน์พื้นฐาน โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ยกเว้นอากรนำเข้าเครื่องจักร ยกเว้นอากรของนำเข้าเพื่อวิจัยและพัฒนา ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก และสิทธิประโยชน์อื่นๆ 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. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำหรับธุรกิจโรงงานให้เช่า

โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าบางส่วน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไทรโค ได้รับ การส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมี สิทธิประโยชน์สำหรับอาคารโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับการอนุมัติ การส่งเสริม ดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้ :
 - 8 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
 - 7 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไทรโค
 - 3 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย
- โดยในกรณีที่กิจการมีการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
- ได้รับยกเว้นภาษีจากเงินปันผล โดยไม่ต้องนำเงินปันผล จากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวม คำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับอนุญาตให้นำนครต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือ ช่างชำนาญการเข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวน และระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่ง หน้าที่ตามที่กำหนดไว้
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักร เป็นเงินตราต่างประเทศได้

2. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

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) ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับ เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และอาคารคลังสินค้าที่ได้รับอนุมัติ การส่งเสริมดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้ :
 - 8 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น) และเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)
 - 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)
- โดยในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่าง เวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลัง ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนด เวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
- ได้รับยกเว้นภาษีจากเงินปันผล โดยไม่ต้องนำเงินปันผล จากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวม คำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่ คณะกรรมการอนุมัติ

3. สิทธิประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

จากการที่บริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงาน มาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การกำกับดูแลของ กนอ. ผู้ประกอบการจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจาก กนอ. ดังนี้

- สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เขตประกอบการเสรี) ได้แก่ การได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักร

อุปกรณ์ต่างๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับการยกเว้นภาษีอากรขาออกสำหรับของส่งออกป้อนออกราชอาณาจักร

- สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างชาติซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต พร้อมให้บริการขอวีซ่าและ work permit และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุน
- สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ได้แก่ การยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบการทั้งหมดจาก กนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) เช่น ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้างและใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม รวมไปถึงการได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำคำปรึกษาเอกสารต่าง ๆ

การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ในฐานะผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมที่มากด้วยประสบการณ์กว่า 30 ปี บริษัทฯ นับว่าเป็นผู้พัฒนาที่โดดเด่นด้วยความสามารถในการส่งมอบโซลูชันที่ใช้ในโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าในทุกตลาด ภายใต้แนวคิดการดำเนินธุรกิจที่มุ่งเน้นการให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ที่ดี และสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า (Customer-centric) เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้พัฒนาองค์ความรู้และรูปแบบการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่และการทำงานด้วยระบบดิจิทัล ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญของแผนกลยุทธ์ระยะยาวขององค์กร ที่ผ่านมา บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของระบบปัญญาประดิษฐ์ (AI) และ อินเทอร์เน็ตออฟฟิงส์ (IoT) ที่จะเป็ประโยชน์ต่อการดำเนินงานของภาคอุตสาหกรรม จึงได้วางแผนลงทุนด้านเทคโนโลยีอย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยยกระดับความสามารถด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงพัฒนาบริการโซลูชันให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

บริษัทฯ เปิดตัวแพลตฟอร์มอัจฉริยะที่นำนวัตกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ PropTech มาใช้ในการบริหารโลจิสติกส์พาร์คของบริษัทฯ เพื่อยกระดับมาตรฐานการจัดการตามแนวคิด Smart & Sustainable Logistics Park ทั้งด้านการรักษาความปลอดภัยและด้านสิ่งแวดล้อม โดยใช้เทคโนโลยี AI ขับเคลื่อนอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยภายใต้นโยบายอุตสาหกรรม 4.0 ทั้งนี้ การคิดค้นแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะดังกล่าว บริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีคลาวด์ (Cloud) ในการสนับสนุนการทำงานระบบ AI ของแพลตฟอร์ม

ที่ผสมผสานเทคโนโลยีทันสมัยหลากหลายเข้าไว้ด้วยกัน อาทิ Computer Vision, Geofencing, Drone Inspection และ Machine Learning เพื่อใช้ในการดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ รวมถึงการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม โดยแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะนี้สามารถตรวจวัดปริมาณการปล่อยก๊าซ วัชระดับการใช้พลังงาน และดัชนีชี้วัดด้านสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ที่สอดคล้องกับความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและบริหารจัดการสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย ตลอดจนเป็นมิตรต่อทั้งชุมชนและสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ติดตั้งแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะในโครงการโลจิสติกส์พาร์คที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ โดยตั้งเป้าที่จะนำแพลตฟอร์มดังกล่าวมาใช้กับทุกโครงการในอนาคต เพื่อส่งมอบโซลูชันอัจฉริยะที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าตามมาตรฐานสากล ตลอดจนช่วยส่งเสริมความยั่งยืนในการดำเนินงานของภาคอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ด้วยเทคโนโลยีควบคุมและตรวจวัดมลพิษที่มีประสิทธิภาพ



บริษัทใช้แอปพลิเคชัน FLEXFIX ที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อตอบโจทย์ผู้เช่าในด้านการซ่อมบำรุง โดยแอปพลิเคชันนี้ได้มีการพัฒนาจากกระบวนการ Design Thinking จากหน่วยงานและฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแอปพลิเคชัน FLEXFIX จะช่วยลดกระบวนการในการทำงาน มีความแม่นยำ ตอบสนองผู้เช่าได้ทันทั่วทั้ง ลดความผิดพลาดจากการทำงาน รวมถึงมีส่วนในการส่งเสริมความยั่งยืนจากการลดการใช้กระดาษ เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ซึ่งอาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ เพิ่มความรวดเร็วในการเริ่มการผลิต และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อโรงงานนั้นมีบริการที่สามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการได้แบบครบวงจร

ประเทศไทยถือว่าเป็นทำเลยุทธศาสตร์ที่เปรียบเสมือนศูนย์กลางในการเชื่อมต่อกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาค CLMV อีกทั้งมีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี จึงช่วยดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนต่างประเทศให้เข้ามาใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิต โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น ประเทศจีน และประเทศยุโรป รวมถึงนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่างๆ ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาลยังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม และความต้องการของผู้ประกอบการต่างประเทศในประเทศไทยและพื้นที่เขต EEC มากยิ่งขึ้น

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี 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)
- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่นๆ ในตลาด ซึ่งบริษัทฯ ไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็กที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก

ถึงแม้ว่าการแข่งขันโดยรวมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่านั้นค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโรงงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และมีความได้เปรียบในด้านทำเลที่มีศักยภาพหลากหลาย รวมถึงมีบริการที่ครบวงจรให้กับผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกค้า ทั้งการให้ความช่วยเหลือในการติดต่อขอใบอนุญาตต่างๆ กับหน่วยงานราชการ และการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งถือว่ามีความเสี่ยงในการเลิกเช่าเมื่อหมดสัญญาค่อนข้างต่ำ เนื่องจากลูกค้ามีการลงทุนติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักรและสายการผลิตต่างๆ ให้เข้ากับโรงงาน ทำให้ยากต่อการโยกย้าย โดยลูกค้าส่วนมากมักจะต่อสัญญาเช่ากับบริษัทฯ เมื่อสัญญาหมดอายุ เว้นเสียแต่จะเลิกการผลิตหรือมีความต้องการที่จะขยายพื้นที่การเช่า

ซึ่งบริษัทฯ มีขนาดโรงงานและพื้นที่ในการให้เช่าที่หลากหลาย สามารถเสนอทำเลและขนาดโรงงานอื่นๆ ตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของลูกค้าได้

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

ในปี 2567 ระดับความพึงพอใจของลูกค้ากลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ประเภทโรงงานอยู่ที่ร้อยละ 92 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 87 ในปี 2566

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สำคัญในการสนับสนุนธุรกิจโลจิสติกส์เพื่อการกระจายสินค้าของประเทศ โดยระบบการจัดการโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ประกอบการต่างประเทศเลือกใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าในระดับภูมิภาค และเกิดการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันคลังสินค้าให้เช่าจะกระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์กระจายสินค้าในจังหวัดสำคัญแต่ละภาคของประเทศ และในเขตท่าเรือแหลมฉบังและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาลังสินค้าให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อขายและเช่า ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาลังสินคารายย่อยอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็กที่มีความต้องการเช่าด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก และรูปแบบโครงสร้างของอาคารอาจไม่ได้มาตรฐานการรับน้ำหนักระดับสากล

สำหรับสภาวะการแข่งขันกับคู่แข่งโดยตรง บริษัทฯ มีความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ อีกทั้งยังมีที่ดินสำรองที่พร้อมสำหรับการพัฒนา ซึ่งสามารถนำมาต่อยอดสำหรับลูกค้ากลุ่ม Built-to-Suit ได้

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ได้แก่

- ผู้ประกอบการธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics Service Providers) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศ ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ Software และระบบ

จัดการที่ทันสมัย โดยทั่วไปบริษัทเหล่านี้จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าเพื่อใช้ในการดำเนินงานแทน

- ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution Center) และศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International Procurement Office)
- ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้าไปยังลูกค้าทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่างๆ
- กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร
- ผู้ประกอบการธุรกิจออนไลน์และอีคอมเมิร์ซ ทั้งในและต่างประเทศ
- ผู้ประกอบการอื่นๆ ที่มีธุรกิจสนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการโลจิสติกส์ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง
- ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกลยุทธ์ส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเองโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่นๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

ในปี 2567 ระดับความพึงพอใจของลูกค้ากลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ประเภทคลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 89 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 87 ในปี 2566

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.3 ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2567 ที่เติบโตร้อยละ 1.6 ส่งผลให้การเติบโตในครึ่งปีแรกอยู่ที่ร้อยละ 1.9 โดยเศรษฐกิจไทยยังอยู่

ในภาวะชะลอตัว เนื่องจากปัญหาโครงสร้างในภาคการผลิตที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันในตลาดโลก อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในปี 2567 ยังได้รับปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ได้แก่ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของภาคอุปโภคบริโภคภายในประเทศ การลงทุนจากภาครัฐ รวมถึงภาคการส่งออกที่เริ่มกลับมาขยายตัวอย่างช้าๆ สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการค้าโลก

ในส่วนของธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เป็นธุรกิจที่ภาครัฐให้ความสำคัญและให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งปัจจุบันได้มีการวางแผนพัฒนาสำหรับปี 2566-2570 เพื่อยกระดับเขตเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมให้เป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมระดับโลก โดยต่อยอดจากแผนปี 2561-2565 เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานหลักทั้ง 4 โครงการอย่างต่อเนื่อง โดยแผนลงทุนอีอีซีนี้จะช่วยขับเคลื่อนต่อยอดและเร่งรัดการลงทุนด้วยการใช้เทคโนโลยีนวัตกรรมและวิจัยพัฒนา เพื่อเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันของประเทศ โดยเน้นที่การดึงดูด 12 อุตสาหกรรมเป้าหมาย อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า ดิจิทัล การแพทย์ และ โลจิสติกส์ ภายใต้บริบทของเศรษฐกิจสีเขียว (BCG)

ธุรกิจโรงงานพร้อมให้เช่าในไตรมาส 1 ปี 2567 มีอุปทานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2566 ที่ 2.5 ล้านตารางเมตร เติบโตขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 89.0 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 83.6 ในปีก่อน แม้ดัชนีอุตสาหกรรมและภาคการส่งออกจะปรับตัวลดลง ซึ่งสอดคล้องกับเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว แต่ประเทศไทยยังได้รับปัจจัยบวกจากการที่นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิต โดยเห็นได้จากดัชนีการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567 BOI เปิดเผยว่ามีสถิติยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติรวมทั้งสิ้น 889 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 83 คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 325,736 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน ในส่วนของอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ มีคำขอรับการส่งเสริมจำนวน 166 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนสูงกว่า 1.4 แสนล้านบาท โดยยังมีแนวโน้มขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องจากกระแสย้ายฐานการผลิตของกลุ่มชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อลดความเสี่ยงจากสงครามการค้าและความขัดแย้งของห่วงโซ่อุปทาน รวมทั้งต้นทุนการผลิตในโลกตะวันตกที่สูงขึ้นมาก ประกอบกับนักลงทุนเชื่อมั่นในศักยภาพของไทย จึงเลือกขยายฐานการผลิตมาที่ประเทศไทย โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ในกลุ่มแผงวงจรพิมพ์ (PCB) เซมิคอนดักเตอร์ การทดสอบแผงวงจรรวม ตัวเก็บประจุไฟฟ้า เซลล์แสงอาทิตย์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าแนวโน้มธุรกิจโรงงานพร้อมให้เช่ามีโอกาสเติบโตไปในทางเดียวกันกับข้อมูลของ BOI โดยจะเห็นการเติบโตของอัตราการเช่าที่ชัดเจนขึ้นในแต่ละไตรมาสของปี 2567

ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่าในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 อุปทานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องอยู่ที่ประมาณ 5.7 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 84.4 โดยคาดการณ์ว่าจะมีอุปทาน

เข้ามาในตลาดเพิ่มเติมอีกกว่า 400,000 ตารางเมตร ส่งผลให้ภายในปี 2567 อุปทานรวมทั้งตลาดจะอยู่ที่ประมาณ 6.1 ล้านตารางเมตร ส่วนอุปสงค์ยังคงขับเคลื่อนมาจากการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจโลจิสติกส์ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค และกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ทำให้มีความต้องการในการใช้คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ผลกระทบอย่างรุนแรงจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ-จีน ที่มีการใช้มาตรการโต้ตอบทั้งในเชิงนโยบายและภาษีเริ่มส่งผลให้มีการย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีนเพิ่มสูงขึ้น แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานยังสามารถเติบโตได้ดี ความสนใจเช่าพื้นที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit และ Warehouse Farm ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการต่างชาติยังมีความสนใจอย่างมากที่จะลงทุนในอุตสาหกรรมในประเทศไทย อาทิ รถยนต์ไฟฟ้า (EV) และยานยนต์ นอกจากนี้พฤติกรรมของผู้บริโภคได้เปลี่ยนมาซื้อสินค้าบนออนไลน์มากขึ้น ทำให้ศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานและระบบโลจิสติกส์ที่ทันสมัยถือเป็นปัจจัยสำคัญในการจัดส่งสินค้าตามคำสั่งซื้อของผู้บริโภคให้รวดเร็วและถูกต้องในทุกแพลตฟอร์ม ทั้งนี้ ประเทศไทยยังมีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ใจกลางอาเซียน ซึ่งเปรียบเสมือนประตูเชื่อมสู่ทุกภูมิภาคในทวีปเอเชีย อีกทั้งยังมีความพร้อมในด้านทรัพยากรและเครือข่ายธุรกิจ รวมถึงการมีแรงงานทักษะสูงจำนวนมาก การมีระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นอย่างครบครัน รวมถึงโครงข่ายคมนาคมทั้งทางถนน ทางราง ทางอากาศ และทางน้ำ ซึ่งล้วนมีความสำคัญต่อการขนส่งและกระจายสินค้าอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ประเทศไทยสามารถตอบโจทย์ภาคธุรกิจโลจิสติกส์สมัยใหม่ในทุกด้าน

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

1) ตั้งเป้าเป็นผู้นำในการให้บริการสมาร์ตแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระดับสากล

บริษัทฯ เป็นผู้นำในการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าประเภท Ready-Built อันดับหนึ่งของประเทศไทย และเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าชั้นนำในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย โดยได้พัฒนาและบริหารพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าแล้วเสร็จรวมกว่า 3.63 ล้านตารางเมตร ในอนาคตบริษัทฯ จะยังคงมุ่งพัฒนาโครงการประเภท Ready-Built ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีความต้องการของลูกค้า โดยใช้มาตรการลดความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าด้วยการเปิดให้ลูกค้าสามารถเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) สำหรับโครงการที่กำลังจะพัฒนาอยู่ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ มาปรับใช้ โดยการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit จะมีการทำงานร่วมกับลูกค้า ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบเพื่อให้รองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ รวมทั้งการพัฒนาอาคารสีเขียวตามมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED และ EDGE โดยบริษัทฯ มีการลงทุนร่วมกับเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจที่จะนำเสนอบริการครบวงจรทั้งในด้านการจัดเก็บข้อมูล รวมถึง

พื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในทำเล CBD เพื่อให้บริการกับลูกค้าที่อยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมด้วย

2) บริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ (Asset Management Strategy)

บริษัทฯ ร่วมมือกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จัดตั้งทีมงานในการบริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ โดยศึกษาการใช้ประโยชน์ของโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งสินทรัพย์บางอย่างอาจสามารถนำมาดัดแปลงปรับเปลี่ยนโครงสร้าง หรือปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เช่น การปรับเปลี่ยนคลังสินค้าให้เป็นโรงงานหรือโครงการ Built-to-Suit การปรับเปลี่ยนขนาดของอาคารให้เป็นไปตามความต้องการของตลาด การร่วมมือกับพันธมิตรในการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์เหล่านั้นให้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น รวมถึงการขายสินทรัพย์เหล่านั้นให้กับผู้ประกอบการรายอื่น หรือผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม

ทั้งนี้ การบริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จจะช่วยให้บริษัทฯ ใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และยังสามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาเสริมสภาพคล่อง และนำมาลงทุนพัฒนาโครงการในธุรกิจของบริษัทฯ ได้อีกด้วย

3) เพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและเพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า โดยนอกเหนือจากการปรับปรุงเบื้องต้นและการปรับแบบตามความต้องการของลูกค้าแล้ว บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการศึกษาเพื่อนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ มาปรับใช้ เช่น การนำระบบอัตโนมัติในกระบวนการผลิต (Automation) หรือการพัฒนาโรงงานอัจฉริยะ (Smart Factory) เพื่อเตรียมพร้อมและสนองนโยบายภาครัฐในการยกระดับอุตสาหกรรมแห่งอนาคต หรือ Thailand 4.0

4) ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของการต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยอยู่ระหว่างการศึกษารูกระบบด้านสาธารณูปโภค (Utility) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร หรือโครงการมิกซ์ยูสที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นตัวหลัก รวมถึงการศึกษาเขตธุรกิจและเขตการค้าควบคู่กับศูนย์โลจิสติกส์ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจเหล่านี้จะสร้างแพลตฟอร์มในการต่อยอดและเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจในปัจจุบันได้

5) การขยายฐานลูกค้าสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน โดยมุ่งเน้นที่ประเทศอินโดนีเซียและเวียดนาม ซึ่งมีศักยภาพและการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ในขณะที่ค่าแรงยังต่ำกว่าประเทศไทย ทำให้มีความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งโรงงาน

และคลังสินค้าในระดับสูง ซึ่งบริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการทั้งในแง่ผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายและการให้บริการที่ครบวงจร ปัจจุบันอัตราการเช่าคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซียอยู่ในระดับสูงที่ประมาณร้อยละ 95 จากความต้องการคลังสินค้าในประเทศที่เติบโตสอดคล้องกับการเติบโตทางเศรษฐกิจ บริษัทฯ จึงมีแผนพัฒนาคลังสินค้าพร้อมใช้ (Ready-Built Warehouse) เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น ในส่วนของประเทศเวียดนาม บริษัทฯ ได้ส่งมอบโรงงานพร้อมให้เช่าในเฟสที่สอง ซึ่งมีพื้นที่กว่า 60,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับความต้องการโรงงานในประเทศ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit สำหรับลูกค้าในธุรกิจ E-commerce เพิ่มเติม ซึ่งคาดว่าจะสามารถส่งมอบได้ภายในปี 2568

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ มีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสมโดยมุ่งเน้นในการทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและมีโอกาสได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI ทั้งนี้ ราคาที่ดินจะต้องไม่สูงเกินไปและขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสม เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างผลตอบแทนให้กับธุรกิจอย่างเหมาะสมในระยะยาว

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การจัดหาที่ดิน

- ทำเลที่ตั้งเหมาะสมอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ มีการคมนาคมสะดวก ตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า และสามารถได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI
- ราคาที่ดินเหมาะสมที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าได้ และสามารถแข่งขันกับผู้เช่ารายอื่นๆ ในตลาดได้
- คำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ รวมถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

2) ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ พัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัทฯ รวมถึงมีทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่ว่าจ้างมาโดยเฉพาะ ซึ่งช่วยให้งานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น ในส่วนของวัสดุที่สำคัญในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทฯ ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต บริษัทฯ สามารถสั่งซื้อวัสดุที่มีคุณภาพโดยตรงจากผู้ผลิตหลายราย ในคุณภาพและราคาที่เหมาะสมและใกล้เคียงกัน

สำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างบริษัทฯ กำหนดนโยบายการเลือกผู้ค้าที่เป็นรูปธรรม รวมถึงการกำหนดวิธีการปฏิบัติงาน คุณภาพของสินค้าและบริการ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ค้า และการปฏิบัติต่อผู้ค้าอย่างยุติธรรมและเท่าเทียม โปร่งใสและตรวจสอบได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการพิจารณาจากราคากลางเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับสินค้าและบริการในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

- จัดทำบัญชีรายชื่อผู้ค้าที่ผ่านการรับรอง (Approved Vendor List) โดยรวบรวมข้อมูลผู้ค้าที่มีคุณสมบัติตรงตามความต้องการ แยกตามประเภทของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งปรับปรุงข้อมูลจากผู้ค้าที่เข้ามาติดต่อซื้อขายกับบริษัทฯ
- พิจารณาผู้ค้าที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น มีประวัติหรือชื่อเสียงที่ดี ส่งมอบของที่มีคุณภาพ ครบถ้วนตรงเวลา และมีความรู้ ความเชี่ยวชาญในสินค้าหรือบริการนั้นมีความพร้อมทั้งด้านเครื่องมือ อุปกรณ์ และกำลังคน มีผลงานในอดีตที่เป็นที่ยอมรับ รวมถึงมีบริการหลังการขายที่ดี
- จัดให้มีคณะกรรมการประเมินเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทฯ จะพิจารณาร่วมกับราคากลางที่เหมาะสม
- การจัดซื้อจัดจ้างทุกครั้งต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจทุกครั้ง
- มีกระบวนการในการตรวจสอบและประเมินว่า สินค้าที่จัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนด
- มีเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกผู้ค้าที่ชัดเจนและโปร่งใส
- มีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา ประกอบไปด้วย โครงการบางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับกลุ่มบริษัท มิตรชัย พุฒิชัย ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม. 46 ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขต EEC อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นที่รวมกว่า 187 ไร่ ภายในโครงการมีคลังสินค้าคุณภาพสูงแบบพร้อมใช้หรือ Ready-Built Warehouse และแบบสร้างตามความต้องการของลูกค้าหรือ Built-to-Suit รูปแบบใหม่ที่สามารถรองรับเทคโนโลยีและนวัตกรรมทันสมัย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ของลูกค้า เช่น ระบบออโตเมชัน และระบบควบคุมการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำ โดยขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการ

สร้างเฟสที่ 2 ซึ่งเป็นคลังสินค้าพร้อมใช้ในเขตปลอดอากร (Free Zone) มีขนาดพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 25,000 ตารางเมตร ซึ่งออกแบบเพื่อให้สอดคล้องกับแนวโน้มความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ แผนการพัฒนารวมทุกเฟสจะมีพื้นที่อาคารให้เช่ารวมกว่า 160,000 ตารางเมตร พร้อมรองรับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มได้เป็นอย่างดี

ขณะเดียวกัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางพลี 4 เฟสที่ 2 มีพื้นที่อาคารรวม 29,000 ตารางเมตร ในทำเลยุทธศาสตร์บางพลีสมุทรปราการ ซึ่งเป็นอาคารแบบสร้างตามฟังก์ชันพร้อมใช้ (Built-to-Function)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยดำเนินการร่วมกับกลุ่มธุรกิจค้าปลีก มีพื้นที่อาคารรวมอยู่ที่ 89,000 ตารางเมตร

การดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนาม

ภาพรวมประกอบธุรกิจ

ประเทศเวียดนามเป็นประเทศที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง โดยคาดการณ์ว่าในปี 2567-2569 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) จะมีการเติบโตเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ร้อยละ 5.5-7.0 เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง การเติบโตของภาคส่งออกและการขยายตัวของการลงทุนจากต่างประเทศ ภายใต้การดำเนินนโยบายที่มีประสิทธิภาพเพื่อส่งเสริมการลงทุนและสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ รวมถึงสนับสนุนวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมควบคู่กับการส่งเสริมการเริ่มต้นธุรกิจใหม่ อีกทั้งเวียดนามยังมีทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์สำหรับภาคการผลิตและการท่องเที่ยว ด้วยจำนวนประชากรมากกว่า 100 ล้านคน ซึ่งเป็นตลาดแรงงานที่ราคาไม่สูงมากนักและเป็นตลาดสำหรับสินค้าและบริการได้เป็นอย่างดี รวมถึงมีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่สะดวกต่อการขนส่งทางบกและเป็นเส้นทางออกสู่ทะเลของลาวและมณฑลยูนนานของจีน จึงทำให้เวียดนามเป็นประเทศที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจสูง เป็นจุดหมายปลายทางหนึ่งในอาเซียนที่ได้รับความนิยมอย่างมากจากธุรกิจที่พิจารณาขยายฐานการผลิตออกจากประเทศจีน นอกจากนี้ เวียดนามได้เข้าร่วมความตกลงทางการค้าระหว่างประเทศทั้งพหุภาคีและทวิภาคีต่างๆ รวมทั้งความตกลงการค้าเสรี (Free Trade Agreements: FTA) ส่งผลให้เพิ่มโอกาสการส่งออกสินค้าได้มากยิ่งขึ้น โดยมีกลุ่มอุตสาหกรรมที่น่าสนใจ อาทิ การแปรรูปพืชผลเกษตร การแปรรูปอาหารทะเล ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับรถจักรยานยนต์ การก่อสร้าง และธุรกิจด้านการท่องเที่ยว

จากปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสต่อยอดการเติบโตทางธุรกิจ จึงได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัทในต่างประเทศ โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินขนาด 46.8 เฮกเตอร์ในเมืองบินห์เหื่อง (Bin Duong) ประเทศเวียดนาม มูลค่ารวมทั้งสิ้น 47.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 1,435.2 ล้านบาท และในปี 2565 ได้มีการซื้อที่ดินเพิ่มอีก 12.0 เฮกเตอร์ โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจด้านนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจคลังสินค้าให้เข้า ทั้งนี้ บินห์เหื่อง นับเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญของเวียดนามใต้ ที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มอุตสาหกรรมทั้งในและต่างประเทศ จากโครงข่ายโลจิสติกส์และมาตรการสนับสนุนอุตสาหกรรม ที่ตั้งทางยุทธศาสตร์ที่ดี ซึ่งอยู่ใกล้นครโฮจิมินห์และท่าเรือ รวมถึงมีประชากรราว 2.4 ล้านคน เป็นสัดส่วนแรงงานร้อยละ 76 อีกทั้งยังเป็นเมืองยอดเยี่ยมในการจัดอันดับดัชนีอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม เมื่อเทียบกับโฮจิมินห์ ด่งนาย และบ่าเหรียะ-หุงเต่า นอกจากนี้ เมืองบินห์เหื่องมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหญ่ที่สุดในเวียดนามใต้ มีค่าเช่าถูกกว่าเมืองโฮจิมินห์ถึงร้อยละ 40-55 และเป็นเมืองที่โดดเด่นด้านอุตสาหกรรมการผลิตที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

นิคมอุตสาหกรรมในเวียดนามมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจากแรงงานที่ถูกและการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ซึ่งส่งเสริมให้เกิดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าพร้อมเช่าจึงเติบโตขึ้นตามความต้องการของผู้ประกอบการที่มากขึ้น จากรายงานของ House Link ระบุว่าพื้นที่ในภาคใต้ของเวียดนามเป็นที่ต้องการของตลาดและมีราคาเช่าที่ต่ำกว่าภาคอื่น ทำให้บริษัทฯ มองเห็นโอกาสในการขยายการลงทุนไปในประเทศเวียดนาม โดยบินห์เหื่อง นับว่าเป็นเมืองที่มีชื่อเสียงในเรื่องการเติบโตจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ซึ่งหลายบริษัทมองว่าจะกลายเป็นศูนย์กลางการพัฒนาที่เติบโตอย่างยั่งยืน อีกทั้งนิคมอุตสาหกรรมบินห์เหื่อง มีการออกแบบที่มีเอกลักษณ์โดยรวมกิจกรรมทางอุตสาหกรรม การดำเนินธุรกิจวิถีชีวิตที่ดีต่อสุขภาพและความผ่อนคลายเข้าด้วยกันอย่างครบวงจร มีทีมงานระดับมืออาชีพในการช่วยเหลือผู้เช่า มีโครงสร้างพื้นฐานและการเชื่อมต่อด้านโลจิสติกส์ที่ทันสมัย นอกจากนี้ ที่ดินยังถูกออกแบบเพื่อรองรับความต้องการของอุตสาหกรรมด้วยมาตรฐานระดับสากลและความยั่งยืนในอนาคต อาทิ ระบบสาธารณูปโภค ระบบการบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร และถนนที่เชื่อมต่อกับถนนหลัก ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโรงงานให้เช่าในพื้นที่โครงการเฟสที่หนึ่งเสร็จสิ้นไปตั้งแต่ปี 2565 และเฟสที่สองได้ทำการส่งมอบแล้ว พร้อมเปิดให้บริการในปี 2567 คิดเป็นพื้นที่รวมทั้ง 2 เฟสอยู่ที่ 104,798 ตารางเมตร

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

จากสถานการณ์สงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีน ที่รุนแรงขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทำให้อุตสาหกรรมต่างๆ ที่ใช้จีนเป็นฐานการผลิต เริ่มมองหาฐานการผลิตอื่นเพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาการกีดกันทางการค้า ซึ่งประเทศเวียดนามได้รับความสนใจจากบริษัททั่วโลกในการเป็นฐานการผลิตแห่งใหม่ เนื่องจากแนวโน้มการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาจัดตั้งโรงงานการผลิตของผู้ประกอบการ ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในประเทศเวียดนามเป็นพื้นที่ที่รัฐบาล ภาคเอกชน หรือกิจการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลกับเอกชนร่วมกันจัดสรรให้ดำเนินกิจการอุตสาหกรรมอย่างเป็นระบบ โดยมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน เพื่อให้เป็นไปตามการจัดวางผังเมืองที่เหมาะสม ลดปัญหาสิ่งแวดล้อมและความแออัดในตัวเมือง อีกทั้งเป็นการกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ภูมิภาคอีกด้วย ปัจจุบันธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชนในประเทศ และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการบริโภคภายในประเทศที่เพิ่มสูงขึ้นและการขยายตัวของภาคส่งออก

เศรษฐกิจของเวียดนามในครึ่งแรกของปี 2567 เติบโตร้อยละ 6.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหนุนจากการบริโภคภาคครัวเรือนและการลงทุนภาครัฐ การเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและธุรกิจดิจิทัลส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความต้องการขยายพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เข้าเพิ่มขึ้นเพื่อเพิ่มกำลังการผลิตและจัดเก็บสินค้าให้เพียงพอกับความต้องการของผู้บริโภค อีกทั้งด้วยต้นทุนค่าแรงงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการผลิตรวมที่ถูกกว่าประเทศข้างเคียง ประกอบกับนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐ เป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดบริษัทชั้นนำทั่วโลกให้เข้ามาลงทุนในประเทศเวียดนาม โดยในครึ่งแรกของปี 2567 มูลค่าการลงทุนจากต่างชาติอยู่ที่ประมาณ 15,200 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เติบโตขึ้นร้อยละ 13.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโอกาสในการเติบโตของประเทศเวียดนามในอนาคต

จากข้อมูลของ JLL เปิดเผยว่าตลาดอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของประเทศเวียดนามที่ผ่านมามีแนวโน้มเติบโตอย่างก้าวกระโดด โดยคาดการณ์ว่าในปี 2566-2568 การลงทุนในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกจะเพิ่มขึ้นเป็น 5-6 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐ จาก 2.5-3.0 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2563-2564 นอกจากนี้ กลุ่มเมืองอุตสาหกรรมในเวียดนามใต้ ซึ่งประกอบไปด้วย โฮจิมินห์ บินห์เตือง ด่งนาย ป่าเหวียะ-หฺวุงเต่า และหลงอัน ยังมีศักยภาพที่แข็งแกร่งในการดึงดูดผู้ผลิตและผู้ประกอบการขนส่งสินค้า โดยมีอัตราการเข้าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและโรงงานอยู่ที่ร้อยละ 84 และร้อยละ 88 ตามลำดับ ในอนาคตแผนส่งเสริมการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานเพื่อเชื่อมต่อเมืองต่างๆ ของรัฐบาลจะสนับสนุนให้ธุรกิจอุตสาหกรรมเติบโต รวมถึงทำให้ราคาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม

ในเวียดนามใต้ปรับตัวสูงขึ้นอีกด้วย อย่างไรก็ตาม พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในอนาคตจะต้องมีความยืดหยุ่น ตอบโจทย์การใช้งานที่หลากหลายและสนับสนุนแนวคิดด้านความยั่งยืน โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก คือบริษัทข้ามชาติ (Multinational Corporation) และบริษัทเวียดนามที่ต้องการโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดยเน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ต้องการเทคโนโลยีและนวัตกรรมในการผลิตขั้นสูง กลุ่มโลจิสติกส์ และอุตสาหกรรมไร่ผลไม้

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

- **ตั้งเป้าเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในตลาดเวียดนามที่มีศักยภาพสูง**

บริษัทฯ มุ่งขับเคลื่อนธุรกิจจากความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งโรงงานและคลังสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น ด้วยการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่หลากหลายและครบวงจร อีกทั้งยังนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ที่มีความคุ้นเคยกับตลาดเวียดนามมาประยุกต์ใช้ พร้อมเดินทางพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า

- **ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อเสริมบริการโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร**

บริษัทฯ พร้อมแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพื่อต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอ ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์หลักของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม กระทรวงการวางแผนและการลงทุน (Ministry of Planning and Investment) ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะจัดทำแผนแม่บทเพื่อเสนอให้นายกรัฐมนตรีอนุมัติ เพื่อใช้เป็นพื้นฐานในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับเขตนิคมอุตสาหกรรมใหม่ โดยภายหลังจากที่แผนแม่บทได้รับการอนุมัติแล้ว Provincial People's Committee จะเป็นผู้ตัดสินใจในรายละเอียดการจัดตั้งหรือขยายเขตอุตสาหกรรมตามแผนแม่บทดังกล่าว ซึ่งภายใต้กฎหมายของประเทศเวียดนาม รัฐบาลจะจัดสรรและให้เช่าที่ดินแก่องค์กรหรือบุคคลธรรมดา เพื่อลงทุน ก่อสร้าง และจัดการโครงสร้างพื้นฐานในนิคมอุตสาหกรรม โดยมีหน่วยงานที่จะจัดสรรที่ดินให้คือ Provincial People's Committee และหน่วยงานกำกับดูแลเขตอุตสาหกรรมประจำจังหวัดนั้นๆ

สำหรับการจัดหาที่ดินของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมนั้น เนื่องจากตามกฎหมายของประเทศเวียดนามไม่อนุญาตให้บุคคลต่างชาติครอบครองที่ดินได้ ดังนั้นผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม

จะต้องได้รับการจัดสรรที่ดินให้เช่าจากหน่วยงานรัฐ และมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่หน่วยงานรัฐทั้งแบบรายปีหรือแบบจ่ายครั้งเดียวเมื่อเซ็นสัญญา ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับการอนุมัติและสามารถดำเนินการพัฒนาที่ดินขนาด 58.8 เฮกเตอร์ คิดเป็นพื้นที่พร้อมให้เช่ากว่า 230,000 ตารางเมตร

งานระหว่างการพัฒนา

โครงการพัฒนาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบิ่นเดืองในเฟสที่ 1 และเฟสที่ 2 ได้ดำเนินการสร้างแล้วเสร็จ โดยเป็นโรงงานพร้อมเช่ารวมพื้นที่กว่า 104,798 ตารางเมตร ปัจจุบันมีโครงการ Built-to-Suit ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา พื้นที่ประมาณ 30,000 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568

การดำเนินธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย

ภาพรวมประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มองหาโอกาสในการขยายการลงทุนเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนและแข็งแกร่งอยู่เสมอ โดยมุ่งขยายพอร์ตโฟลิโออสังหาริมทรัพย์ครบวงจรไปยังต่างประเทศเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ เข้าลงทุนในโครงการโลจิสติกส์เซ็นเตอร์ที่ให้บริการคลังสินค้าสมัยใหม่ใน 3 โครงการสำคัญตั้งอยู่ที่เมืองคาราวัง เมืองมาแกซาร์ และเมืองบันจาร์มาซิน ประเทศอินโดนีเซีย ผ่านการเข้าถือหุ้นในบริษัท PT SLP Surya Ticon Internusa ในสัดส่วนร้อยละ 75 และบริษัท PT Surya Internusa Timur ในสัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่งช่วยสร้างการเติบโตให้พอร์ตโฟลิโอในต่างประเทศเพิ่มขึ้นกว่า 150,000 ตารางเมตร อีกทั้งในปีนี้ บริษัทฯ ยังได้ขยายการลงทุนในประเทศอินโดนีเซียเพิ่มเติมด้วยการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท PT SLP Surya Ticon Internusa เป็นร้อยละ 100 บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในครั้งนี้จะช่วยเสริมความมั่นคงให้แก่บริษัทฯ ด้วยกระแสรายได้จากค่าเช่าที่สม่ำเสมอจากกลุ่มลูกค้าแบรนด์ชั้นนำได้

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

โครงการทั้ง 3 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองคาราวัง เมืองมาแกซาร์ และเมืองบันจาร์มาซิน ล้วนเป็นโครงการที่มีความทันสมัย ตอบโจทย์การดำเนินงานของภาคโลจิสติกส์ยุคปัจจุบัน ที่ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพของการจัดเก็บและกระจายสินค้า โดยโลจิสติกส์เซ็นเตอร์ในเมืองคาราวัง ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพเชื่อมต่อกับกรุงจาการ์ตาและแวลลุ่มไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมสำคัญหลายแห่ง ภายในโครงการมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานสากล รวมทั้งสิ้น 128,566 ตารางเมตร และได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าจำนวนมากที่เข้าใช้บริการ ประกอบด้วยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค และเทคโนโลยี ฯลฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการหรือ Built-to-Suit ให้แก่แบรนด์ FMCG ยักษ์ใหญ่อย่างยูนิลีเวอร์ ประกอบด้วย 2 อาคาร ตั้งอยู่ในเมืองมาแกซาร์และเมืองบันจาร์มาซิน มีขนาดพื้นที่เช่า 11,358 ตารางเมตร และขนาด 9,750 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งเป็นศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ที่ช่วยสนับสนุนการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ของยูนิลีเวอร์ จุดเด่นของคลังสินค้าในเมืองมาแกซาร์คือทำเลที่ตั้งอยู่ในเมืองหลวงของสุลาเวสีใต้ ซึ่งมีประชากรมากเป็นอันดับ 5 ของอินโดนีเซียด้วยจำนวนประชากร 1.5 ล้านคน อีกทั้งยังเชื่อมต่อกับสนามบินที่ใกล้ที่สุดห่างไปเพียง 5 กิโลเมตร สำหรับคลังสินค้าในเมืองบันจาร์มาซินก็ตั้งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมที่สะดวกต่อการขนส่งและกระจายสินค้าผ่านทางท่าเรือและสนามบิน

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

เศรษฐกิจอินโดนีเซียในไตรมาส 2 ปี 2567 ขยายตัวประมาณร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้แรงหนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐ ขณะที่การบริโภคภายในประเทศยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นว่ากำลังซื้อในประเทศยังคงดีอยู่ในส่วนภาคการส่งออกครึ่งปีแรกภาพรวมมีการหดตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามการส่งออกน่าจะกลับมาเติบโตขึ้นในครึ่งปีหลังจากภาคการผลิตที่คาดว่าจะกลับมาดีขึ้น

ตลาดอีคอมเมิร์ซของอินโดนีเซียมีมูลค่ารวมมากกว่า 52,900 ล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2566 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 86,800 พันล้านดอลลาร์ในปี 2571 โดยได้รับแรงหนุนจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น หลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 อินโดนีเซียถือเป็นตลาดอีคอมเมิร์ซที่แข็งแกร่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ซึ่งมีทั้งผู้เล่นระดับท้องถิ่นและระดับโลกหลายรายเข้ามาในตลาดนี้ นอกจากนี้ แนวโน้มการใช้อินเทอร์เน็ตและดิจิทัลที่เพิ่มมากขึ้นยังเป็นปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ โดยคาดว่าจะภายในปี 2568 ธุรกิจอีคอมเมิร์ซในอินโดนีเซียจะคิดเป็นร้อยละ 50 ของทั้งหมดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จากการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและโลจิสติกส์ทำให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสากลของภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์เพิ่มสูงขึ้น รวมถึงมีความต้องการจากกลุ่มลูกค้าชั้นนำที่จะขยายการดำเนินงานไปในประเทศอินโดนีเซีย

ปัจจุบันอัตราการเช่าคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซียของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2567 อยู่ที่ร้อยละ 95 โดยในปีที่ผ่านมาอัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 94 ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมากในอนาคตบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาคลังสินค้าให้อยู่ในระดับสากลเพื่อรองรับบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ พร้อมมุ่งพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า โดยบริษัทฯ เชื่อว่ายังมีโอกาสทางธุรกิจอีกมากในประเทศอินโดนีเซีย

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

- ตั้งเป้าเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในตลาดอินโดนีเซีย

บริษัทฯ มุ่งขับเคลื่อนธุรกิจจากความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมในด้านคลังสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น ด้วยการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่หลากหลายและครบวงจร อีกทั้งยังนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ที่มีความคุ้นเคยกับตลาดไทยและเวียดนาม มาประยุกต์ใช้ พร้อมเดินทางพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า

- ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องเพื่อเสริมบริการโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร

บริษัทฯ พร้อมแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพื่อต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอ ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์หลักของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1. การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ มีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสม อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า ทั้งนี้ ราคาที่ดินของบริษัทฯ จะต้องไม่สูงเกินไป ในกรณีที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าและสามารถแข่งขันกับผู้เช่ารายอื่นๆ ในตลาดได้ อีกทั้งขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ และความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

2. ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ พัฒนาลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีทั้งส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เอง ซึ่งช่วยเกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัทฯ รวมถึงมีทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่เข้าจ้างมาโดยเฉพาะ ซึ่งช่วยให้งานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น รวมถึงมีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม โดยการออกแบบคลังสินค้าให้สอดคล้องกับความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงาน

งานระหว่างการพัฒนา

ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในพื้นที่คาราวัง ซึ่งเป็นคลังสินค้าพร้อมใช้ (Ready-Built Warehouse) พื้นที่รวมกว่า 19,000 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะพัฒนาแล้วเสร็จภายในปลายปี 2568

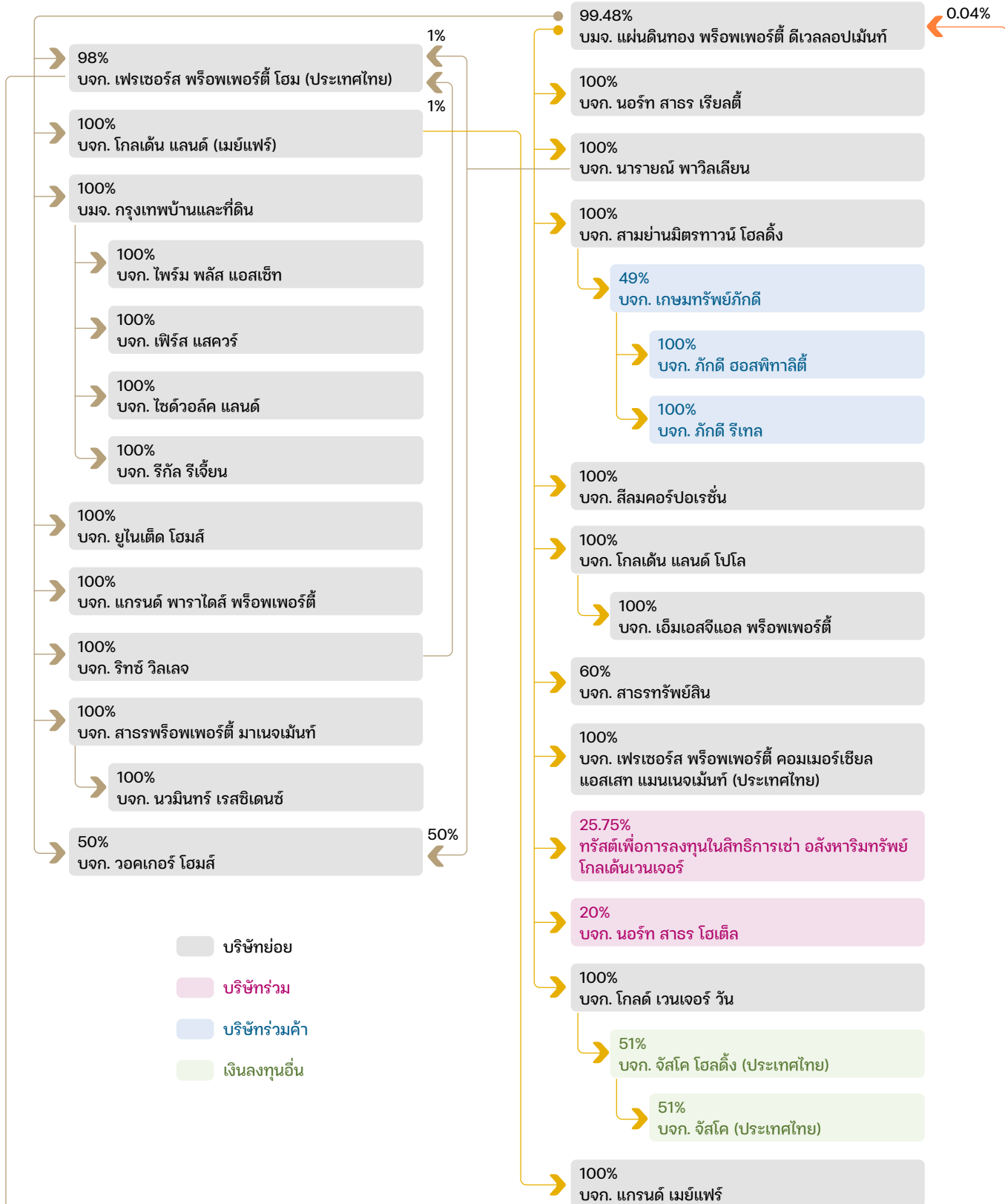
โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

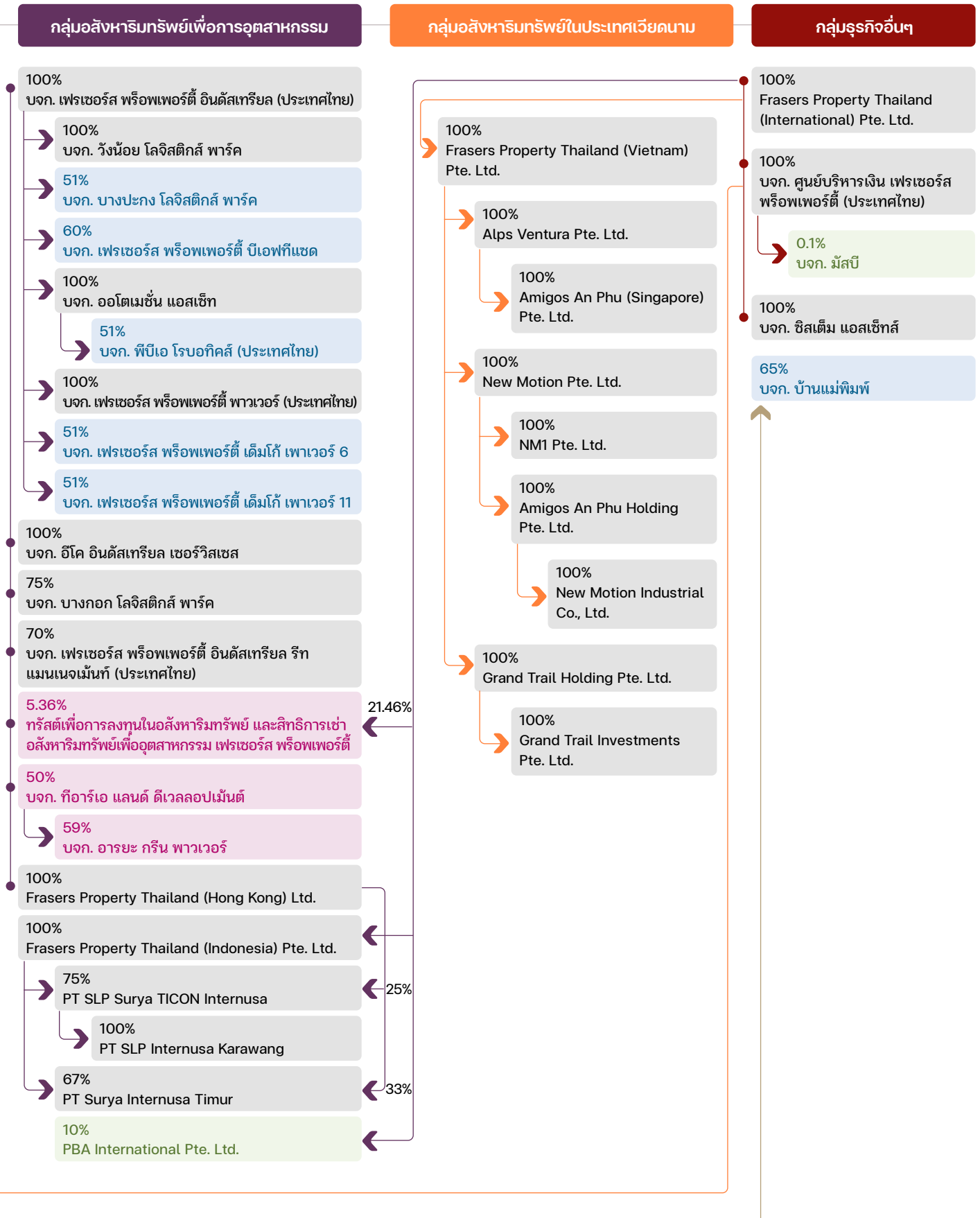
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม





นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์ และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะประเมินผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับร่วมกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ก่อนการตัดสินใจลงทุนในโครงการต่างๆ โดยการตัดสินใจในการลงทุนจะต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร หรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

สรุปข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย						
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	98
					บจ. นารายณ์ พาววิลเลียน	1
					บจ.ริทซ์ วิลเลจ	1
บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)	60 อาคารเมย์แฟร์ เมรืออทเอ็กเชคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	2,400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,400,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท	1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,780,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ไพร์ม พลัส แอสเซท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100
บจก. เฟิร์ส แสควร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100
บจก. ไซด์วอล์ค แลนด์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. ริกัล รีเจียน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรูเทพบ้านและที่ดิน	100
บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ริทซ์ วิลเลจ	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สารพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	811,375,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 81,137,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	745,375,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 59,137,500 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 22,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 7 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นวมินทร์ เรสซิเดนซ์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	250,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	250,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. สารพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์	100
บจก. วอคเกอร์ โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. นารายณ์ พาวริลเลียน	50
					บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	50

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 4.75 บาท	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 4.75 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	99.48
					บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด	0.04

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. นอร์ท สาร เรียลตี้	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	อาคารสำนักงาน	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 63,860,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 63,860,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน	153/3 อาคารโกลด์เอนพาววิลเลียน ชั้นที่ B2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2652 1111	อาคารสำนักงาน	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สามย่าน มิตรทาวน์ โฮลดิ้ง	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการ การบริหาร อสังหาริมทรัพย์	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สลิคคอร์ปอเรชั่น	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลด์เอน แลนด์ โปโล	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการจ้างเหมา แรงงาน	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,600,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,600,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลด์เอน แลนด์ โปโล จำกัด	100
บจก. สารธรทรัพย์สิน	7 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2676 6868	โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	60
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	เพื่อเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. โกลด์ เวนเจอร์ วัน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	Co-working office และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 6 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. แกรนด์ เมย์แพร์	60 ซอยหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2263 9333	โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ตเมนต์	15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	12,020,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 8 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์)	100
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม						
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ก่อสร้าง คลังสินค้า เพื่อให้เช่า	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	49/32 หมู่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ต.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230 โทร. 0 2679 6565	ก่อสร้าง โรงงานสำเร็จรูป เพื่อให้เช่า	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ลงทุน พัฒนา บริหาร และ จัดการโครงการ โลจิสติกส์ พาร์ค	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	75
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ผู้จัดการ กองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	70
บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการ คลังสินค้าให้เช่า	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ให้บริการด้าน ระบบปฏิบัติการ อัตโนมัติ ครบวงจร สำหรับโรงงาน และคลังสินค้า	49,073,900 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	25,018,475 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 3,207,390 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 2.50 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 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
Frasers Property Thailand (Hong Kong) Ltd.	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hong Kong	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	52,917,901 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	52,917,901 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	100
PT SLP Surya TICON Internusa	Setiabudi Atrium Unit 201 Lantai 2, J1, H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขายในประเทศ อินโดนีเซีย	2,412,800,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 13,000 รูเปีย	603,200,000,000 รูเปีย ประกอบด้วย 46,400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 13,000 รูเปีย	Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	75
					Frasers Property Thailand (Hong Kong) Ltd.	25
PT SLP Internusa Karawang	The Manor Office Building LT.3 Suryacipta Square, Jl. Surya Utama Kav.C-1, Kutamekar, Ciampel, Karawang, Jawa Barat - 41363	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขายในประเทศ อินโดนีเซีย	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	100
PT Surya Internusa Timur	Gedung Setiabudi 2 Suite 207 B-C Lantai 2 Jl. H.R. Rasuna Said, Kav.62, Jakarta Seletan, Indonesia	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขายในประเทศ อินโดนีเซีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 รูเปีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 รูเปีย	Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	67
					Frasers Property Thailand (Hong Kong) Ltd.	33
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม						
Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	1.1 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1.1 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Frasers Property Thailand (International) 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	Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
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
New Motion Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Fraser's Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100
NM1 Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
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
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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	800,000 ล้านบาท	800,000 ล้านบาท	Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	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	Fraser's Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	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
กลุ่มธุรกิจอื่นๆ						
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	438,102,995 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	438,102,995 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	2,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 2.5 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. ชิสเต็ม แอสเซทส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100

บริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม						
ทรัสต์เพื่อ การลงทุนในสิทธิ การเช่า อสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนกลสิกรไทย จำกัด อาคารธนาคารกลสิกรไทย จำกัด ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2673 3999	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย หรือให้เช่า	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 9.875 บาท	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 9.875 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	25.75
บจก. นอร์ท สาร โอเดิล	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร. 0 2344 4000	โรงแรม	2,940,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 29,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	2,850,002,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 27,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 47.06 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	20
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม						
ทรัสต์เพื่อ การลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)	อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2483 0000	ลงทุน ในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคาร คลังสินค้าและ อาคารโรงงาน	37,977,391,273.78 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,283,387,048 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 11.5665 บาท	31,311,363,905.84 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,283,387,048 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 9.5363 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.	5.36 21.46
บจก. ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,950,520,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,095,052,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	9,822,120,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 185,052,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 910,000,000 หุ้น มูลค่าชำระไว้ หุ้นละ 8.76 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	50
บจก. อารยะ กรีน พาวเวอร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ผลิตและจำหน่าย กระแสไฟฟ้า	85,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	85,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	บจก. ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์	59

บริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม						
บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น พรีอเพอร์ตี้ เชอริวิสเซส	49
บจก. ภักดี ฮอสพิทาลิตี้	948 โรงแรมทริบเบิลวาย ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	โรงแรม	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
บจก. ภักดี รีเทล	944/1 สามย่านมิตรทาวน์ ห้องเลขที่ บี 1 ยู 015 - บี 1 ยู 015/เอ ชั้น บี 1 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ค้าปลีก / ศูนย์การค้า	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม						
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการ คลังสินค้าให้เช่า	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ บีเอพีแอนด์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ก่อสร้าง โรงงานและ คลังสินค้าให้เช่า	803,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 80,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 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 พรีอเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	60
บจก. พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ให้บริการ ระบบปฏิบัติการ อัตโนมัติ ครบวงจร สำหรับโรงงาน และคลังสินค้า	121,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	39,017,200 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 6,120,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 3.81 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 5,880,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 2.50 บาท	บจก. ออโตเมชั่น แอสเซีย	51

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
กลุ่มธุรกิจอื่นๆ						
บจก. บ้านแม่พิมพ์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	65

ผู้ถือหุ้น จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,710,843,868 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,319,277,419 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 2,319,277,419 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ 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. บริษัท เพรสทีจ 2015 จำกัด	29,314,255	1.26
7. บริษัท ซีตี้ วิลล่า จำกัด	23,429,147	1.01
8. นายดิเรก วินิชบุตร	20,308,200	0.88
9. CLSA LIMITED	13,500,000	0.58
10. บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,660,035	0.33
อื่นๆ	101,951,125	4.40
รวม	2,319,277,419	100.00

ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ Frasers Property Limited โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ผ่านบริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด รวมร้อยละ 81.83 โดยบริษัทฯ ไม่มีธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นใหญ่อ้างว่า ทั้งนี้ บริษัทฯ เป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจหลักของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งมีโครงสร้างธุรกิจ ดังนี้



¹ ประกอบด้วยประเทศจีนและสหราชอาณาจักร

ทั้งนี้ สำหรับกรณีที่มีการทำธุรกรรมทางการค้ากับบริษัทในกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จะมีการพิจารณาราคาและเงื่อนไขที่เป็นไปตามราคาตลาดโดยอ้างอิงจากการทำธุรกรรมกับคู่ค้ารายอื่นๆ ที่เทียบเคียงกัน (Arm's Length Basis) โดยคำนึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

การออกหลักทรัพย์อื่น

1. หุ้นกู้

บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มียกเว้นประกัน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีภาระหนี้ทั้งสิ้น 33,160 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 33.16 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	มูลค่าที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน (ล้านบาท)	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อันดับความน่าเชื่อถือครั้งที่ล่าสุด
1/2561	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
1/2563	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

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	มูลค่าที่ยังไม่ได้ ไถ่ถอน (ล้านบาท)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อันดับ ความน่าเชื่อถือ ครั้งสุดท้าย
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
2/2564	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
4/2665	4 พฤศจิกายน 2565	971.0	971.0	4 พฤศจิกายน 2568	3.23	A
	4 พฤศจิกายน 2565	689.0	689.0	4 พฤศจิกายน 2570	4.04	A
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	3,000.0	3,000.0	2 กุมภาพันธ์ 2569	2.85	A
	2 กุมภาพันธ์ 2566	500.0	500.0	2 กุมภาพันธ์ 2571	3.23	A
	2 กุมภาพันธ์ 2566	500.0	500.0	2 กุมภาพันธ์ 2573	3.69	A
2/2566	7 กรกฎาคม 2566	1,400.0	1,400.0	7 กรกฎาคม 2570	3.50	A
3/2566	28 กันยายน 2566	1,900.0	1,900.0	2 ตุลาคม 2569	3.76	A
	28 กันยายน 2566	300.0	300.0	28 กันยายน 2573	4.19	A
1/2567	9 กุมภาพันธ์ 2567	2,400.0	2,400.0	7 สิงหาคม 2569	3.13	A
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	1,000.0	1,000.0	14 พฤษภาคม 2570	3.19	A
	15 พฤษภาคม 2567	1,500.0	1,500.0	15 พฤศจิกายน 2570	3.39	A
	15 พฤษภาคม 2567	500.0	500.0	15 พฤษภาคม 2572	3.75	A
	15 พฤษภาคม 2567	500.0	500.0	15 พฤษภาคม 2574	4.00	A
3/2567	30 กันยายน 2567	2,500.0	2,500.0	1 ตุลาคม 2570	3.09	*
รวม		32,160.0	32,160.0			

* อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้อ้างอิงกับอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กร

โดยเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ของบริษัทฯ เป็นระดับ “A” ด้วยแนวโน้ม “Stable”

2. ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ ไม่มีตัวแลกเงินคงค้าง

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี โดยบริษัทฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผล โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่มีสัญญาผูกมัดเงินระหว่างบริษัทฯ กับสถาบันการเงินใดๆ ที่มีข้อจำกัดของอัตราการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

สำหรับบริษัทย่อย นโยบายเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผลให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทย่อยนั้นๆ เรื่องการจ่ายเงินปันผล ซึ่งจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น โดยการจ่ายเงินปันผล บริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของปีของบริษัทที่มีกำไรสะสม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทและภาวะเศรษฐกิจเป็นหลัก

นอกจากนี้ ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทย่อยจะต้องมีการกั้นเงินสำรองไว้อย่างน้อยหนึ่งในยี่สิบ (1/20) ของกำไร จนกว่าทุนสำรองจะมีจำนวนหนึ่งในสิบ (1/10) ของจำนวนทุนของบริษัทย่อยนั้น

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

หน่วย : บาท	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น	0.62	0.80	1.06	0.68	1.34
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น	0.31*	0.40	0.43	0.34	0.46
อัตราจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	50.0*	50.1	40.5	50.0	51.0

* คณะกรรมการบริษัท มีมติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ ในอัตราหุ้นละ 0.31 บาท (สามสิบเอ็ดสตางค์) โดยมีกำหนดจ่ายในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

การบริหารจัดการความเสี่ยง

การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ถือว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นหนึ่งในองค์ประกอบที่สำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเชื่อมั่นว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นกลไกสำคัญที่ช่วยให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ ครอบคลุมถึงอุปสรรคหรือการสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการปรับปรุงระบบงานและการวางแผนงานให้สามารถจัดสรรทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังตระหนักถึงความจำเป็นของการบริหารความเสี่ยงควบคู่กับการบริหารความยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรและความยั่งยืนของธุรกิจ จึงมุ่งพัฒนาและสร้างเสริมความแข็งแกร่งให้กระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง วิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และกำหนดกระบวนการในการบริหารความเสี่ยง เพื่อสร้างเสถียรภาพให้กับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

ในปีบัญชี 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติให้รวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นคณะเดียวกัน และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 4 ท่าน ให้ทำหน้าที่พิจารณานโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมความเสี่ยงทางธุรกิจและกลยุทธ์ที่สำคัญ รวมถึงการกำกับดูแลให้มีการระบุความเสี่ยงที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ประเมินผลกระทบและโอกาสที่อาจเกิดขึ้น การเลือกใช้วิธีจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสม และติดตามการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง จนเกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร ซึ่งบริษัทฯ ได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“COSO”) มาประยุกต์เข้ากับบริบทขององค์กร ทั้งนี้ความเสี่ยงอาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกหรือปัจจัยภายในบริษัทฯ ปัจจัยภายนอกที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงมีหลายประการ เช่น สถานะเศรษฐกิจและการเมือง ภัยสงคราม ภัยธรรมชาติ สถานะการแข่งขันของตลาด ราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน กฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับ ส่วนปัจจัยภายในที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง ได้แก่ การบริหารต้นทุนโครงการอายุของสัญญาเช่า และการกระฉุกตัวของผู้เช่า เป็นต้น Country Management Committee (CMC+) ทำการประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากประเภทและขนาดของผลกระทบและโอกาสที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ (ESG Risk) ความเสี่ยงเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน

ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ความเสี่ยงจากการถูกโจมตีทางไซเบอร์ และความเสี่ยงอุบัติใหม่ (Emerging Risk) พร้อมทั้งกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้นๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง และมอบหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกคน มีการวางแผน กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆ ภายในองค์กรเป็นประจำและควบคุมความเสี่ยงด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่บริษัทฯ สามารถยอมรับได้ รวมทั้งรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เพื่อนำไปรายงานต่อให้คณะกรรมการบริษัททราบ

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้พิจารณาวิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก รวมทั้งพิจารณาโอกาสและผลกระทบของเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อระบุความเสี่ยงที่สำคัญต่อธุรกิจของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วย 3 กลุ่มธุรกิจคือ 1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม 3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญในปัจจุบัน มีดังนี้

1. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย แนวโน้มตลาดผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแผนธุรกิจลงทุนในแนวราบเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา ทำให้ลูกค้ามีตัวเลือกเพิ่มเพื่อเปรียบเทียบการเลือกทำเลและสินค้าในราคาที่เหมาะสม รวมถึงการหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนระยะยาวในการพัฒนาโครงการจึงสำคัญมาก และต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพราะด้วยสถานะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ทรงตัวจากปีก่อน โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ เพื่อใช้เป็นที่พักสำรองหรือเป็นที่พักระยะยาว อย่างไรก็ตาม ยอดขายที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าไทยได้ชะลอตัวลง ส่วนหนึ่งจากกำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ทำให้นักลงทุนชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไรหรือปล่อยเช่า อีกส่วนหนึ่งจากการที่สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับกลุ่มลูกค้าอาชีพอิสระซึ่งมีรายได้ไม่แน่นอน อาทิ ผู้ค้าออนไลน์

บริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญในการติดตามดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ทั้งภายในและภายนอกประเทศอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนากลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม ทำให้กลยุทธ์ของบริษัทฯ ได้ผลสัมฤทธิ์ที่ดีเยี่ยมในการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วและทันเวลา

ในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม เนื่องด้วย การลงทุนในโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์กรรม มักใช้เวลาในการ พัฒนาก่อสร้างก่อนเริ่มมีรายได้เป็นระยะเวลา 2-4 ปี รวมถึงเวลา การใช้สอยประโยชน์จากโครงการอีก 30-60 ปี (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไข ในสัญญาเช่า) ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ยาวนาน ทำให้ต้องคำนึงถึงผลกระทบ จากความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจทั้งขึ้นและลง ต้องมีการ ระมัดระวังในการลงทุนและหวังผลการลงทุนจากโครงการในระยะยาว ให้สอดคล้องกับแหล่งเงินเชื่อระยะยาวของโครงการ ในปี 2567 ธุรกิจในการบริการและการท่องเที่ยวมีการขยายตัวจากปีก่อน โดยธุรกิจโรงแรมมีการขยายตัวตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ทำให้สามารถปรับราคาห้องพักได้ ซึ่งมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น รายได้จากการท่องเที่ยวเริ่มขยายตัวมากขึ้นจากปีก่อน แนวโน้มของ การท่องเที่ยวที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการบริโภคภายในประเทศ บริษัทฯ จึงนำข้อมูลมาใช้ในการพัฒนากลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้สามารถ ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้อง กับสถานการณ์

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ในปี 2567 บรรยากาศการลงทุนในประเทศไทยมีการขยายตัว แต่ยังมีปัจจัย ทำทนายอันเนื่องมาจากความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงดำเนิน มาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจภาคการผลิตมีการขยายตัวจากปีก่อน จากการเติบโตของธุรกิจ ด้าน E-Commerce และธุรกิจขนส่งด่วน (Express Delivery) ทั้งการขนส่งอาหารและสินค้าที่ขยายตัวดี ส่งผลให้ความต้องการ คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าเพิ่มสูงขึ้น สำหรับในภาคการผลิต และส่งออก มีการขยายตัวเล็กน้อยจากปีที่แล้วตามอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น ของประเทศคู่ค้า โดยธุรกิจผลิตยานยนต์มียอดขายลดลง เนื่องจาก ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่สูงและกำลังซื้อของประชาชนที่หดตัวลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้ดำเนินการ เพื่อช่วยลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ อาทิ ติดตาม สถานการณ์ของลูกค้าอย่างใกล้ชิด กระชับความสัมพันธ์กับลูกค้า ปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และเร่งสร้างความสัมพันธ์ที่ดี กับลูกค้ารายใหม่ๆ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมียุทธศาสตร์ควบคุมปริมาณ การก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้เป็นไปตาม ความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อไม่ให้มีจำนวนของ อาคารและพื้นที่ให้เช่าคงเหลือมากเกินไป

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา รัฐบาลพยายามกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการ ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เพื่อกระตุ้นการขยายตัวของ เศรษฐกิจ ด้วยการเพิ่มและขยายระบบคมนาคมและระบบโลจิสติกส์ ให้เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ การที่ประเทศ เพื่อนบ้านโดยรอบประเทศไทยกำลังจะลงทุนเพื่อพัฒนาและขยาย ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอีกมาก จะส่งผลต่อเศรษฐกิจไทย ซึ่งเป็นศูนย์กลางระบบโลจิสติกส์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาว บริษัทฯ คาดว่ามาตรการ ดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในอนาคต รวมถึงช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในประเทศ โดยรวมอีกด้วย

2. ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากในปีที่ผ่านมา จากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ความผันผวนของอัตรา แลกเปลี่ยนเงินสกุลบาท และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ภายในประเทศ ที่อยู่ในระดับสูง ทำให้หลายบริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่ ค่อนข้างน้อย แต่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการ ที่อยู่อาศัยแนวสูง ส่วนใหญ่จะเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไป เนื่องจากความต้องการซื้อมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง รวมถึงยังมี อุปทานคงค้างอยู่จำนวนมาก แม้ว่าที่อยู่อาศัยแนวราบยังคง มีความต้องการมากขึ้น ส่วนหนึ่งจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติทั้งจีนและ รัสเซีย แต่สำหรับธุรกิจก่อสร้างได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น นอกจาก สถานการณ์สงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อมา ต่อมายังมีสงคราม ระหว่างอิสราเอล-กลุ่มฮามาส และการแข่งขันยุทธศาสตร์ระหว่างจีน และสหรัฐที่คาดว่าจะรุนแรงขึ้น ส่งผลกระทบต่อราคาน้ำมันใน ตลาดโลก กระทั่งต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง และกระทบต่อรายได้ ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีมาตรการในการควบคุมและลด ความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุน แรงงาน โดยเจรจากับผู้ผลิตรายเดิม และพิจารณาผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อเปรียบเทียบราคาการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการตรงจาก ผู้ผลิตโดยไม่ผ่านทางบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมถึงมีแผนจัดหา วัสดุทดแทนในกรณีที่ราคาวัสดุปรับตัวสูงขึ้นหรือขาดแคลน เพื่อรักษา ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุน รวมถึงการจ้างผู้รับเหมา รายย่อยโดยตรงไม่ผ่านผู้รับเหมารายใหญ่ ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุน แรงงานในการก่อสร้างได้

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมียุทธศาสตร์ควบคุมปริมาณการก่อสร้าง บ้านใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อไม่ให้มีจำนวนของบ้านที่สร้างเสร็จคงเหลือมากเกินไป รวมทั้ง ยังให้ความสำคัญในการพัฒนาวัฒนธรรมการก่อสร้างและออกแบบ สินค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการใช้วัสดุก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ตลอดจนการพัฒนาและสนับสนุนสินค้ากลุ่ม Green รวมถึงเริ่มศึกษา เรื่องคาร์บอนเครดิตเพื่อวางแผนลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ในอนาคต และศึกษาการลงทุนในพลังงานหมุนเวียน เช่น การติด โซลาร์เซลล์ให้กับบ้านที่สร้างใหม่

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ความเสี่ยง จากการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ในปัจจุบันราคาของ วัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของบริษัทฯ แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์ชนิดใดที่ขาดแคลน โดยตลาดแรงงานมีการ ขาดแคลน เนื่องจากมาตรการของรัฐเข้มงวดในเรื่องการใช้แรงงาน ต่างด้าวที่ลงทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ส่งผลต่อการส่งมอบงาน และกระทบต่อรายได้ ทำให้มีผลกระทบต่อผู้รับเหมารายย่อยทั่วไปที่ ไม่ได้มีการเตรียมการหรือจัดการที่ดีพอ แต่โครงการได้ทำสัญญากับ ผู้รับเหมาก่อสร้างระดับแนวหน้าที่สามารถดูแลปัญหาดังกล่าว และ สามารถจัดการให้คงราคาราคาวัสดุก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญา (ประมาณ 2 - 3 ปี) ได้ เพื่อควบคุมต้นทุนและเวลาแล้วเสร็จของ โครงการให้เป็นไปตามที่กำหนด นอกจากนี้โครงการยังปรับปรุงวิธีการ ก่อสร้าง ใช้อุปกรณ์เพิ่มเพื่อช่วยย่นระยะเวลา หรือใช้วัสดุก่อสร้าง ชนิดใหม่ที่ช่วยประหยัดเวลาและลดการใช้แรงงานหรือค่าก่อสร้าง ได้อีกด้วย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มีความเสี่ยงจากการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงานเช่นเดียวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารที่มีคุณลักษณะพิเศษที่สามารถดูแลปัญหาแรงงาน และคงราคาค่าก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญา ตลอดจนควบคุมต้นทุนและเวลาส่งมอบอาคารได้ตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาและสนับสนุนสินค้ากลุ่ม Green รวมถึงเริ่มศึกษาเรื่องคาร์บอนเครดิตเพื่อวางแผนลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในอนาคต และศึกษาการลงทุนในพลังงานหมุนเวียน เช่น การติดตั้งโซลาร์เซลล์ให้กับอาคารคลังสินค้าที่สร้างใหม่

3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทฯ มีพันธะสัญญาในเรื่องความยั่งยืนซึ่งธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการรับรองอาคารสีเขียวสำหรับโครงการก่อสร้างตึกใหม่ทุกโครงการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อปรับตัวให้เข้ากับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีการแข่งขันสูง บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องทำเลของโครงการ การพัฒนาฟังก์ชัน และสภาพแวดล้อมภายในโครงการให้เหนือกว่าคู่แข่งในราคาที่แข่งขันได้ โดยบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทำเลและบริเวณโดยรอบก่อนตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงทำการศึกษาสภาพตลาดและสร้างระบบจัดเก็บฐานข้อมูลลูกค้าอย่างเป็นระบบ เพื่อนำไปวิเคราะห์ในการเลือกสินค้าให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดนั้นๆ อย่างต่อเนื่อง และทำให้สามารถประมาณการยอดขายได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม สภาวะตลาดทั่วไปยังคงมีการแข่งขันสูง รวมถึงกำลังซื้อยังไม่เข้มแข็ง จึงต้องมีการหาข้อมูลในด้านการตลาด โดยบริษัทฯ ดำเนินการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจตลาดของคู่แข่งถึงแนวโน้มความต้องการด้านต่างๆ ของลูกค้า เช่น โลฟิสไดล์ การใช้ชีวิตของลูกค้า การใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน เป็นต้น ร่วมกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการออกแบบให้สอดคล้องตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าหรือนำเสนอประสบการณ์ที่เหนือกว่าความคาดหวังของลูกค้า ทำให้ลูกค้าเกิดความรู้สึกที่แตกต่างและพึงพอใจเพื่อให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่งในอุตสาหกรรม อีกทั้งยังมองหาช่องทางทางการสื่อสารกับลูกค้าผ่านอินเทอร์เน็ต และโซเชียลเน็ตเวิร์กต่างๆ หรือช่องทางการตลาดอื่นๆ นอกจากนี้ฝ่ายจัดการยังต้องคอยติดตามความเปลี่ยนแปลงของตลาดที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อจะได้ตอบสนองต่อสถานการณ์ต่างๆ ในปัจจุบันได้อย่างทันทั่วถึงและด้วยความรวดเร็วที่เหนือกว่าคู่แข่ง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคตที่ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้หรือกระทบความมั่นคงทางการเงินของบริษัทฯ

ในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทฯ มีมาตรการบริหารความเสี่ยงนี้โดยเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งได้มีการเช่าไว้ก่อน (Pre-lease) จำกัดขนาดของเงินลงทุนในแต่ละโครงการมีให้มากจนอาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ได้ในกรณีที่โครงการไม่ได้รับผลสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาอาคารแต่ละประเภทให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการของตลาด และควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนในแต่ละจังหวัดไม่ให้เกิดการกระจุกตัวในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอีกด้วย

4. ความเสี่ยงในด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ความยั่งยืนประกอบไปด้วย 3 มิติ คือ มิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม นอกจากปัจจัยความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจที่นำเสนอไปแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ที่ครอบคลุมถึงเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน สอดรับกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งประกอบไปด้วยความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่

4.1 ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุม พร้อมกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่ชัดเจนและเคร่งครัดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมและได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption หรือ CAC) บริษัทฯ ได้จัดทำและสื่อสารจริยธรรมทางธุรกิจ (Business Code of Conduct) และเชิญชวนให้กับผู้ขายสินค้าและบริการที่บริษัทฯ เลือกใช้รับทราบนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรับผิดชอบ (Responsible Sourcing Policy: RSP) และทำแบบประเมินด้านความยั่งยืน (Vendor Sustainability Assessment Survey: VAS) เพื่อเน้นย้ำถึงจุดยืนในเรื่องดังกล่าวของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

ด้านการป้องกันและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริต บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตขึ้นได้ โดยให้ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ประเมินความเสี่ยงและสุ่มตรวจเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติงานมีความถูกต้อง โปร่งใส และป้องกันการกระทำที่อาจเป็นการทุจริตได้ พร้อมทั้งมีช่องทางสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอแนะหรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (Whistleblowing) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ และจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์ตามกระบวนการที่เป็นระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน

4.2 ความเสี่ยงภาวะโลกร้อนรุนแรง (ภาวะโลกร้อน) อันได้แก่ ภัยธรรมชาติ และเหตุการณ์ สภาพอากาศสุดขั้วในประเทศไทย

ปัจจุบันจากสภาวะโลกร้อนที่รุนแรงขึ้น ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างสุดขั้ว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อให้เกิดความเสียหายทางกายภาพของทรัพย์สินจากน้ำท่วม ลมพายุ และอาจส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน เนื่องจากสภาพอากาศที่รุนแรงได้สำหรับการดำเนินการของบริษัทฯ นั้น ได้มีการพิจารณาความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้งของโครงการรอบด้าน โดยได้คำนึงถึงในหลายปัจจัย ทั้งในด้านความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ระบบไฟฟ้า ตลอดจนความเสี่ยงอันเนื่องมาจากภัยน้ำท่วม สำหรับในส่วนพื้นที่ในเขตภาคเหนือ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงอันเนื่องมาจากน้ำท่วม ในกรณีที่ฝนตกหนักต่อเนื่อง มีน้ำเหนือไหลบ่า หรือมีการระบายน้ำฝนออกจากเขื่อนเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ ได้เตรียมจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Planning: BCP) และการบำรุงรักษาอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงการกำกับการปฏิบัติงานให้ครอบคลุมความเสี่ยงจากภัยพิบัติอย่างเหมาะสม อีกทั้งยังมีแผนกระจายผู้ให้บริการหรือผู้ขายสินค้าในพื้นที่ต่างๆ รวมทั้งสถานที่จัดซื้อจัดจ้างอีกด้วย

4.3 ความเสี่ยงเรื่องสุขภาพของพนักงานที่ปฏิบัติงาน ภายใต้ภาวะโลกร้อน โดยเฉพาะคนงานก่อสร้าง ที่อยู่กลางแจ้ง

นอกจากอุณหภูมิที่สูงขึ้นแล้ว ยังมีมลภาวะทางอากาศ เช่น ฝุ่นควัน ฝุ่น PM2.5 เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ของพนักงาน ทำให้ประสิทธิภาพของแรงงานลดลง เป็นเหตุให้อาจเกิดความเสียหายจากการหยุดชะงักของการทำงานได้ รวมทั้งเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อประสิทธิภาพการทำงาน การสูญเสียทางการเงิน ตลอดจนอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของนายจ้างในเรื่องการดูแลเอาใจใส่พนักงาน ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีการลงทุนปรับปรุงเรื่องสุขภาพ ความปลอดภัย และความเป็นอยู่ที่ดีให้แก่พนักงาน รวมทั้งมีการประเมินและปรับปรุงแก้ไขสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ

4.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบอันเนื่องมาจากสภาพภูมิอากาศ เปลี่ยนแปลง (Climate Change)

สภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลงและทวีความรุนแรงขึ้น ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจนทำให้ยากต่อการแก้ไข เป็นเหตุให้ภาครัฐอาจต้องออกกฎหมายเพื่อบังคับให้ภาคธุรกิจดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อเป็นการลดภาวะโลกร้อน เช่น ควบคุมปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ที่เป็นต้นเหตุในการทำให้เกิดภาวะโลกร้อน ซึ่งมาตรการควบคุมดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากธุรกิจจะมีต้นทุนดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่สภาวะการตลาดที่มีการแข่งขันสูง อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถผลักภาระให้กับผู้บริโภค บริษัทฯ จึงอาจมีอัตราผลกำไรที่ลดลง บริษัทฯ จึงมีการนำ ESG Risk มาเป็นกลยุทธ์ที่ใช้ปรับแผนดำเนินงานตั้งแต่

ขั้นตอนการลงทุน และมีการติดตาม ประเมินแนวทางของกฎหมายใหม่ ที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

4.5 ความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ (Cybersecurity Risk)

การที่บริษัทฯ พึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้น ทำให้บริษัทฯ อาจมีช่องโหว่ให้ถูกโจมตีทางไซเบอร์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนและกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ หากขาดการจัดการที่มีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) ที่ครอบคลุมถึงเรื่องการเก็บรักษาข้อมูล การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล และความปลอดภัยทางไซเบอร์ นอกจากนี้ ยังมีระบบ Firewall และ VPN เพื่อเพิ่มความปลอดภัย และลดความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ และได้มีการจัดทำระบบ Disaster Recovery Plan (DRP) เพื่อทำให้ระบบสารสนเทศกลับมาใช้งานได้ตามปกติภายในระยะเวลาอันสั้น โดยการกู้คืนข้อมูลจากที่มีอยู่ ซึ่งได้ถูกสำรองไว้ตามแผนการสำรองข้อมูลของบริษัทฯ เพื่อป้องกันมิให้ธุรกิจหยุดชะงัก มีแผนฝึกซ้อมการสำรองข้อมูล (Backup) และกู้คืนข้อมูล (Recovery) ตามความเหมาะสม อีกทั้งยังส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับชั้น มีความตระหนักรู้ถึงภัยคุกคามทางไซเบอร์ และกระบวนการที่จะทำให้เกิดข้อมูลรั่วไหล ด้วยการจัดฝึกอบรมภายในแบบ e-learning เพื่ออำนวยความสะดวกให้พนักงานทุกคน

4.6 ความเสี่ยงจากการที่เทคโนโลยีและ ปัญญาประดิษฐ์มีความสำคัญมากขึ้น (Importance of AI and Technologies Risk) (Emerging Risk)

นอกจากสภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลงและทวีความรุนแรงขึ้น ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ พืชและสัตว์ รวมถึงมนุษยชาติด้วย ซึ่งจะเห็นได้จากพฤติกรรมการใช้ชีวิตประจำวันที่เปลี่ยนไปจากอดีต ดังนั้นการดำเนินธุรกิจในอนาคตจึงจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วขึ้น ข้อมูลจึงเป็นสิ่งสำคัญในการประกอบการตัดสินใจในการลงทุนเพื่อผลิตสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคได้ในอนาคต ดังนั้นเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์จึงมีความสำคัญในการช่วยประมวลผลข้อมูลขนาดใหญ่ และออกแบบการใช้งานร่วมกับอุปกรณ์อัจฉริยะใหม่ๆ ที่จะถูกนำมาปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้าและบริการ เพื่อนำมาใช้ในธุรกิจมากขึ้น

ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จึงตระหนักได้ว่ามีความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการที่บริษัทฯ ยังนำเอาเทคโนโลยีมาใช้ในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ไม่เพียงพอ บริษัทฯ ได้สนับสนุนให้มีการนำเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์มาใช้เพื่อพัฒนารูปแบบสินค้าและบริการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการตอบสนองความต้องการของลูกค้า และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความต้องการบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ

เรื่องนวัตกรรมและเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ เพื่อทำหน้าที่พัฒนาเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ โดยการฝึกอบรมพนักงานให้มีความรู้ความสามารถหรือจัดหาบุคลากรที่เชี่ยวชาญด้านนี้เพิ่มมากขึ้น

4.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด/เงื่อนไขในการรับประกันภัย โดยเฉพาะภัยที่เกิดจากธรรมชาติ (Insurance Limitation) (Emerging Risk)

ปัจจุบันบริษัทประกันภัยต่างๆ มีแนวโน้มที่จะเข้มงวดกับการควบคุมค่าสินไหมทดแทน เพื่อจำกัดความเสี่ยงทางธุรกิจ ซึ่งอาจมีการกำหนดค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้น หรือตั้งเงื่อนไขหรือจำกัดประเภทและวงเงินของการรับประกันภัยเพื่อมิให้บริษัทประกันภัยต้องแบกรับค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น อันเนื่องมาจากสถานะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศหรือภาวะโลกร้อน บริษัทฯ เล็งเห็นว่าในอีก 3-5 ปีข้างหน้าบริษัทประกันอาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด/เงื่อนไขในการรับประกันภัย ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนเพิ่มจากค่าเบี้ยประกันภัยที่สูงขึ้น หรือทำประกันภัยสินทรัพย์ต่างๆ ได้น้อยลง หรือทำประกันภัยได้ในวงเงินความคุ้มครองที่ลดลงจากปัจจุบัน บริษัทฯ จึงสนับสนุนให้มีการนำเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์มาใช้ในการประเมินติดตามแจ้งเตือนสถานการณ์เพื่อวางแผนธุรกิจสามารถเตรียมพร้อมและตอบสนองต่อภัยธรรมชาติได้ดียิ่งขึ้น ลดผลกระทบสร้างความยืดหยุ่นให้กับสินทรัพย์ เพื่อประโยชน์ต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาบุคลากรที่เชี่ยวชาญด้านการวางแผนความปลอดภัยให้กับทรัพย์สินของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นด้วย

5. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพ์

จากการที่บริษัทฯ มีการออกตราสารทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ นั้น ผู้ถือหลักทรัพ์อาจได้รับความเสี่ยง ดังนี้

5.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

เป็นความเสี่ยงที่บริษัทผู้ออกตราสารทางการเงินอาจไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้น หากผู้ออกตราสารทางการเงินประกาศล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งตราสารทางการเงินที่เสนอขายนั้นไม่ได้รับการคุ้มครองจากสถาบันคุ้มครองเงินฝาก โดยผู้ถือตราสารทางการเงินจะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่น อย่างไรก็ตาม ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกตราสารหนี้ นั้น ผู้ถือหลักทรัพ์สามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความเสี่ยงประกอบการตัดสินใจลงทุนได้นอกจากนี้ ผู้ถือหลักทรัพ์ควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ออกตราสารทางการเงิน และควรติดตามข้อมูลข่าวสารรวมถึงการเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. หรือสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ด้วยการคงอันดับเครดิตองค์กรที่ระดับ "A" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4

5.2 ความเสี่ยงด้านราคา

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพ์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพ์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งหลักทรัพ์อาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อเข้ามา ทำให้ผู้ถือหลักทรัพ์ไม่ได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทน หรือได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทนในอัตราที่ต่ำกว่า

5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพ์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพ์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งผู้ถือหลักทรัพ์สามารถขายต่อให้แก่ผู้สนใจรายอื่นในตลาดรองได้ โดยมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหลักทรัพ์อาจไม่สามารถขายหลักทรัพ์ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ



สาทร สแควร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ "บริษัทฯ" ตระหนักว่าการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืนมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนให้ธุรกิจสามารถเติบโตร่วมกับสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชนได้อย่างมั่นคง ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน โดยรอบ ตลอดจนสร้างคุณค่าต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในระยะยาว โดยบริษัทฯ ได้ประยุกต์หลักปฏิบัติด้านความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า ควบคู่ไปกับการตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และมุ่งสร้างคุณค่าสู่สังคมอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องต่างๆ และกลยุทธ์ความยั่งยืนที่คำนึงถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ และการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งมีส่วนสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (United Nations Sustainable Development Goals: SDGs)

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ ประกอบด้วย กรอบการดำเนินงาน 13 หัวข้อ ซึ่งสอดคล้องกับประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านความยั่งยืนขององค์กร โดยบริษัทฯ ดำเนินการทบทวนประเด็นดังกล่าวเป็นประจำทุกสองปี ในปี 2567 บริษัทฯ ดำเนินการประเมินประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านความยั่งยืนตามหลักการทวิสารัตถภาพ หรือ Double Materiality ที่ประกอบด้วยการพิจารณาผลกระทบเชิงบวกและเชิงลบจากบริษัทฯ (ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล หรือ Inside-Out Impacts) และประเด็นความเสี่ยงและโอกาสของบริษัทฯ (ผลกระทบต่อองค์กร หรือ Outside-In Impacts) โดยครอบคลุมความคาดหวังและข้อกังวลของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงแนวโน้มทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงของภาคอุตสาหกรรม รวมทั้งนำหลักการตามแนวทางสากล Global Reporting Initiative หรือ GRI Standards มาใช้เป็นกรอบการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนขององค์กร

กลยุทธ์ความยั่งยืนของบริษัทฯ		
 การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง	 การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ	 การเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย
กรอบการดำเนินงาน		
นวัตกรรม	ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน	ชุมชนสัมพันธ์
ส่งเสริมวัฒนธรรมในการสร้างนวัตกรรมที่ช่วยสร้างคุณค่าและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันทางธุรกิจ	บรรลุการบริหารจัดการที่ยั่งยืนและการเลือกใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพตลอดห่วงโซ่อุปทาน	ให้ความสำคัญกับหลักการสร้างคุณค่าทางสังคมเพื่อชุมชนที่ยั่งยืน
ความยืดหยุ่นและการปรับตัวทางธุรกิจ	ความหลากหลายทางชีวภาพ	สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี
ส่งเสริมให้เกิดความยืดหยุ่นและสร้างความสามารถในการปรับตัวต่อภูมิอากาศ	ยกระดับคุณภาพสิ่งแวดล้อมและระบบนิเวศผ่านการพัฒนายั่งยืน	สร้างความเชื่อมั่นในการเสริมสร้างสุขภาพที่ดี ความสมดุลในการทำงาน และสภาพแวดล้อมชุมชนที่ดี
การบริหารจัดการความเสี่ยง	พลังงานและคาร์บอน	ความหลากหลาย ความเสมอภาค และการมีส่วนร่วม
มีการประเมินที่ครอบคลุมการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย และสังคม	เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงานและลดการปล่อยคาร์บอน	เสริมสร้างวัฒนธรรมการมีส่วนร่วมและความหลากหลายในองค์กรเพื่อผลักดันความก้าวหน้าขององค์กร
การลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบ	ของเสีย	ทักษะและความเป็นผู้นำ
บูรณาการเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลในการประเมินและตัดสินใจด้านการลงทุน	ลดการเกิดของเสียอย่างยั่งยืนด้วยการป้องกันการเกิดของเสียและหลัก 3Rs ได้แก่ ลดการใช้ (Reduce) นำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) และการใช้ซ้ำ (Reuse)	พัฒนาโปรแกรมที่สนับสนุนประสิทธิภาพการทำงาน ความคิดสร้างสรรค์ และนวัตกรรม เพื่อส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณค่าสูง
	ทรัพยากรน้ำ เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรน้ำและการหมุนเวียนน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่อย่างปลอดภัย	
การสนับสนุนต่อเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)		
การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง	การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ	การเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย
    	        	       

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทวนสอบและประกาศเป้าหมายด้านความยั่งยืนขององค์กรทุกปี เพื่อขับเคลื่อนการพัฒนา ด้านความยั่งยืนขององค์กร และผลักดันธุรกิจให้เติบโตร่วมกับ สิ่งแวดล้อม ชุมชน และสังคมอย่างยั่งยืน โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีเป้าหมายด้านความยั่งยืน 6 ประการ ซึ่งประกอบด้วยเป้าหมาย ระยะสั้น (Near-Term Target) ในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ร้อยละ 42 ภายในปี 2573 เทียบจากปีฐาน (ปี 2564) เพื่อควบคุม

อุณหภูมิโลกไม่ให้สูงขึ้นเกิน 1.5 องศาเซลเซียส ซึ่งได้รับการตรวจสอบ และผ่านการรับรองการตั้งเป้าหมายโดย The Science Based Targets Initiative (SBTi) เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2567 ทั้งนี้ เป้าหมาย เป็นส่วนสำคัญที่ผลักดันให้บริษัทฯ ดำเนินกิจกรรมหรือโครงการ ต่างๆ เพื่อบรรลุการเป็นบริษัทที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Carbon)

1

Achieve net-zero carbon across Scopes 1, 2 and 3 by 2050. Near-term target -42% by 2030 compared to baseline year FY21

เป้าหมายระยะยาว การปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์ในปี 2593 โดยมีเป้าหมายระยะสั้นคือ ลด 42% ภายในปี 2573 เทียบจากปีฐาน 2564

2

Install 41 MW of renewable energy capacity on our properties by 2030

ติดตั้งพลังงานทดแทนในสินทรัพย์ทั้งส่วนที่ขายและเพื่อเช่า เช่น อาคาร โรงงาน และที่อยู่อาศัย สะสมรวม 41 เมกะวัตต์ ภายในปี 2573

3

Deploy Group-wide climate risk analytics platform to identify, assess and manage climate-related risks by FY24

สนับสนุนและนำระบบการประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศของ Frasers Group มาใช้งาน เพื่อระบุความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ภายในปี 2567

4

Have 100% by GFA of new development projects, and 85% of our owned and asset-managed properties, be either green-certified or pursuing green certification by 2030

อาคารสร้างใหม่ต้องได้รับมาตรฐานอาคารเขียว 100% และรวมทั้งหมดแล้ว ภายในปี 2573 ต้องมีสัดส่วนอาคารเขียวทั้งหมด 85%

5

Engage 75% of our suppliers by spend on our Responsible Sourcing Policy and Develop Supply Chain Risk Assessment by FY25

สนับสนุนให้คู่ค้าได้รับทราบนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างอย่างมีความรับผิดชอบ และรวมถึงการเรียนรู้ ด้านความยั่งยืนไม่น้อยกว่า 75% ภายในปี 2568 และพัฒนากระบวนการประเมินความเสี่ยงของ ห่วงโซ่อุปทาน

6

Localize and align FPL's framework to assess and prioritize biodiversity risks and opportunities

มีกระบวนการวิเคราะห์ความเสี่ยงและโอกาสในประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพสอดคล้องกับ กรอบการพัฒนาของ Frasers Group

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

 การได้มาซึ่งที่ดินและเงินทุน	 การพัฒนา การออกแบบ และการจัดซื้อจัดจ้าง	 การก่อสร้าง
• การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ • การวิเคราะห์คู่แข่งและอัตราการแข่งขัน • การระดมเงินทุนและสรรหาพันธมิตรเพื่อร่วมพัฒนาโครงการ	• การออกแบบพัฒนาโครงการอย่างมีความรับผิดชอบ และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าและผู้เช่า • การคัดเลือกคู่ค้า ผู้รับเหมา ที่ดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี • การสรรหาวัตถุดิบที่มีคุณภาพและเป็นมิตรต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ในกระบวนการก่อสร้าง	• การบริหารกระบวนการก่อสร้างอย่างมีคุณภาพ • การคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อสังคมและชุมชน ในกระบวนการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม • การบริหารจัดการผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม • การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบ
 การขายและการตลาด	 การส่งมอบสินค้าและบริการหลังการขาย	 กิจกรรมสนับสนุน
• การกำหนดราคาขายอย่างเหมาะสม • การสื่อสารและให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการครบถ้วน • การใช้สื่อการตลาดอย่างมีประสิทธิภาพ	• กระบวนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและตรงเวลา • การบริหารจัดการทรัพย์สินและการจัดการสินทรัพย์ • การให้บริการหลังการขาย เช่น การดูแลซ่อมบำรุงรักษา การโอนกรรมสิทธิ์ การทำสัญญา การรับประกัน เป็นต้น • การจัดตั้งและบริหารงานนิติบุคคล • การบริหารและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับสังคมและชุมชน	• กระบวนการบริหารจัดการภายในองค์กร • การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานภายในองค์กร • การบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล

การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้เสียมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจ การเติบโตและความสำเร็จขององค์กร ตลอดจนการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ในปี 2567 บริษัทฯ จัดประชุมผู้บริหารเพื่อวิเคราะห์ ระบุ และจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร ตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ และสร้างช่องทางการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ เพื่อตระหนักถึงความสนใจ มุมมอง ความคาดหวัง ข้อเสนอแนะ และข้อกังวลในประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถหาแนวทางตอบสนองต่อความคาดหวัง ข้อเสนอแนะ และข้อกังวลได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

1) พนักงาน

ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง	ช่องทางการมีส่วนร่วม
- ทัศนวิสัยของผู้บริหาร - ทิศทางการดำเนินธุรกิจ - จริยธรรมทางธุรกิจ และ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ - การดำเนินงานด้านความยั่งยืน ทั้งมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล - การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียม - ค่าตอบแทน สวัสดิการ และผลประโยชน์ที่เหมาะสม - สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี การพัฒนาศักยภาพ ความก้าวหน้า และความมั่นคงในการทำงาน	- สื่อสารทัศนวิสัยและมุมมองของผู้บริหาร - สื่อสารให้พนักงานรับทราบถึงทิศทางการดำเนินธุรกิจ จริยธรรมทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ - สื่อสารเป้าหมายด้านความยั่งยืน และการดำเนินงานด้านความยั่งยืน - ประกาศและสื่อสารนโยบาย สิทธิมนุษยชน และสื่อสารกิจกรรมที่ส่งเสริมความเท่าเทียม - ปรับโครงสร้างการกำหนดค่าตอบแทน และสวัสดิการต่างๆ อย่างเหมาะสม - ยกระดับความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงานและพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง	- บทความ CEO Talk ประจำสัปดาห์/ Corporate Line Group - การประชุมระหว่างผู้บริหาร และพนักงาน (Town Hall) - การสื่อสารผ่านระบบออนไลน์ ภายในบริษัทฯ เช่น Intranet อีเมล และเว็บไซต์ของบริษัทฯ - การประชุมคณะกรรมการสวัสดิการ - การสำรวจความผูกพันของพนักงาน ต่อองค์กรประจำปี - ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing)

2) ลูกค้าและผู้เช่า

ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง	ช่องทางการมีส่วนร่วม
- สินค้าและบริการที่ปลอดภัย และน่าสมัย รวมถึงมีการใช้นวัตกรรม - การบริหารจัดการข้อมูลส่วนตัวของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย - การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้เช่าอย่างเท่าเทียม - การเลือกวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงปลอดภัยต่อลูกค้าและผู้เช่า - การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า ผ่านการบริการหลังการขายที่มีคุณภาพ และการตอบสนองต่อข้อร้องเรียนของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ - การบริหารจัดการความเสี่ยง และภาวะวิกฤต	- ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรม ในการพัฒนาสินค้าและบริการตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ และคำนึงถึงปัจจัยด้านความปลอดภัยจากการใช้สินค้า - พัฒนากรอบการดำเนินงาน คณะทำงาน และการอบรมด้านความปลอดภัยทางข้อมูล - ประกาศและสื่อสารนโยบาย แนวปฏิบัติ ด้านสิทธิมนุษยชนผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ - ระบุข้อกำหนดให้ผู้ค้าเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงปลอดภัยต่อลูกค้าและผู้เช่า - จัดให้มีกระบวนการจัดการข้อคิดเห็น และข้อร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพ - ประเมินความเสี่ยงและภาวะวิกฤต และ ประยุกต์ผลการประเมินในการออกแบบ และก่อสร้าง	- การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าและผู้เช่าประจำปี - การจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ / กิจกรรมทางการตลาด / การพบปะและประชุมกับลูกค้าโดยตรง - โทรศัพท์ Call Center - การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น สื่อออนไลน์ อีเมล และเว็บไซต์ของบริษัทฯ - ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing)

3) นักลงทุนและผู้ถือหุ้น

ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง	ช่องทางการมีส่วนร่วม
- การดำเนินงานเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและความหลากหลายทางชีวภาพโดยรอบโครงการของบริษัทฯ - การได้รับมาตรฐานอาคารเขียว - การกรอกข้อมูลด้านความยั่งยืนในฐานข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - ผลการดำเนินงานและการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคง โปร่งใส มีผลกำไรและไม่ละเมิดกฎหมาย - การพัฒนาธุรกิจใหม่อย่างต่อเนื่อง และการใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ๆ - การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต	- เปิดเผยการดำเนินงานด้านความยั่งยืนซึ่งครอบคลุมข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมและความหลากหลายทางชีวภาพ - ตั้งเป้าหมายการได้รับมาตรฐานอาคารเขียว และเปิดเผยจำนวนอาคารที่ได้รับมาตรฐานอาคารเขียว - ศึกษาและเตรียมข้อมูลด้านความยั่งยืนเพื่อเปิดเผยในฐานข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - เปิดเผยผลการดำเนินงาน และแผนธุรกิจอย่างโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - วิเคราะห์ และทบทวนความเสี่ยงขององค์กรอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเฝ้าระวังและจัดเตรียมมาตรการลดความเสี่ยงที่เหมาะสม ครอบคลุมทั้งความเสี่ยงระยะสั้น และความเสี่ยงใหม่ที่อาจเกิดขึ้น - นำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการอย่างสม่ำเสมอ	- การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี - โทรศัพท์ - การติดต่อโดยตรงกับตัวแทนของบริษัทฯ - การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น สื่อออนไลน์ อีเมล และเว็บไซต์ของบริษัทฯ - ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) - การเยี่ยมชมกิจการ

4) คู่ค้าและผู้รับเหมา

ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง	ช่องทางการมีส่วนร่วม
- การใช้ความยั่งยืนเป็นหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในการเลือกคู่ค้าและผู้รับเหมา - การพิจารณาเลือกสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม - การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ - ความเสมอภาคในการทำธุรกิจ และการปฏิบัติต่อคู่ค้าและผู้รับเหมาอย่างเท่าเทียม - กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม - การรักษาความลับคู่ค้า	- ผนวกเรื่องความยั่งยืนเป็นหนึ่งในเกณฑ์การคัดเลือกคู่ค้าและผู้รับเหมา - ประกาศใช้และระบุข้อกำหนดในการรับทราบนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรับผิดชอบ - กำหนดและสื่อสารนโยบายการบริหารห่วงโซ่อุปทาน และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจสำหรับคู่ค้าซึ่งครอบคลุมประเด็นด้านความยั่งยืนต่างๆ - ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม สอดคล้องกับกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี - ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคล	- ระบบ FPT Supplier Qualification System (FPT SQS) - โทรศัพท์ - การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น สื่อออนไลน์ อีเมล และเว็บไซต์ของบริษัทฯ - ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing)

5) เจ้าหนี้และสถาบันการเงิน

ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง	ช่องทางการมีส่วนร่วม
• การลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบ • การได้รับมาตรฐานอาคารเขียว • การปฏิบัติตามเงื่อนไขของการกู้เงินและหุ้นกู้ • การบริหารจัดการความเสี่ยง • ผลการดำเนินงานและการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคง โปร่งใส มีผลกำไรและไม่ละเมิดกฎหมาย • ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน	• ศึกษาการกู้ยืมสีเขียว (Green Loans) และสัญญาเงินกู้ที่เชื่อมโยงกับการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Linked Loans) • ตั้งเป้าหมายการได้รับมาตรฐานอาคารเขียว และเปิดเผยจำนวนอาคารที่ได้รับมาตรฐานอาคารเขียว • เปิดเผยผลการดำเนินงาน และแผนธุรกิจอย่างโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง • ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม สอดคล้องกับกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี • วิเคราะห์ และทบทวนความเสี่ยงขององค์กรอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเฝ้าระวังและจัดเตรียมมาตรการลดความเสี่ยงที่เหมาะสม • เปิดเผยการดำเนินงานด้านความยั่งยืน รวมถึงผลคะแนนแบบประเมินด้านความยั่งยืนต่างๆ	• การประชุมนักวิเคราะห์ • การประชุมร่วมกับเจ้าหนี้ • การเยี่ยมชมกิจการ • โทรศัพท์ • การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น สื่อออนไลน์ อีเมล และเว็บไซต์ของบริษัทฯ • ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing)

6) หน่วยงานกำกับดูแลและองค์กรที่ไม่ใช่ภาครัฐ

ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง	ช่องทางการมีส่วนร่วม
• การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง • การเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส • การสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม • การดำเนินธุรกิจโดยไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน • การนำแผนระดับชาติมาประยุกต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ • การมีส่วนร่วมในกิจกรรมที่จัดโดยหน่วยงานกำกับดูแลและองค์กรที่ไม่ใช่ภาครัฐ	• ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง • เปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างครบถ้วน ถูกต้องและโปร่งใส • จัดทำโครงการชุมชนสัมพันธ์ ซึ่งสร้างประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม • ประกาศและสื่อสารนโยบายสิทธิมนุษยชน • ศึกษาแผนปฏิบัติการระดับชาติว่าด้วยธุรกิจและสิทธิมนุษยชน ระยะที่ 2 • ส่งตัวแทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมกิจกรรมที่จัดโดยหน่วยงานกำกับดูแลและองค์กรที่ไม่ใช่ภาครัฐ	• โทรศัพท์ • การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น สื่อออนไลน์ อีเมล และเว็บไซต์ของบริษัทฯ • การมีส่วนร่วมสนับสนุนโครงการภาครัฐ • การเข้าร่วมในคณะทำงานของหน่วยงานภาครัฐ • การเยี่ยมชมกิจการ • ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing)

7) สังคมและชุมชน

ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง	ช่องทางการมีส่วนร่วม
• การพิจารณาทางเลือกในการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ • การเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน • การปฏิบัติตามกฎหมายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม • การสนับสนุนการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชน และเสริมสร้างความเข้มแข็งและเศรษฐกิจในชุมชน • การสร้างเครือข่ายความร่วมมือเพื่อร่วมกันพัฒนาชุมชนและสังคม • การตอบสนองต่อความต้องการของชุมชนโดยรอบ	• ประกาศเป้าหมายด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ การลดปริมาณการใช้น้ำ และการใช้พลังงานทดแทน • ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด • ดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบเพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในพื้นที่ที่ดำเนินงาน • จัดกิจกรรมเสริมสร้างการเติบโตทางเศรษฐกิจ และพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชน • ผนวกความต้องการของชุมชนในการพัฒนากิจกรรมเพื่อสังคม • รับฟังข้อร้องเรียนและความคิดเห็นจากคนในชุมชน พร้อมทั้งตอบสนองต่อข้อร้องเรียนต่างๆ อย่างเหมาะสม	• การจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชน • การรับฟังความคิดเห็นชุมชนรอบโครงการ • การปรึกษาหารือระหว่างชุมชนและตัวแทนจากหน่วยงานของบริษัทฯ • โทรศัพท์ • การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น สื่อออนไลน์ อีเมล และเว็บไซต์ของบริษัทฯ • ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing)

8) เจ้าของที่ดินและนายหน้า

ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง	ช่องทางการมีส่วนร่วม
• การปฏิบัติต่อเจ้าของที่ดินและนายหน้าอย่างเท่าเทียม • การรักษาความลับและข้อมูลส่วนตัว • กระบวนการจัดซื้อที่ดินที่โปร่งใสและเป็นธรรม • การบริหารความสัมพันธ์กับเจ้าของที่ดินและนายหน้า • การจัดช่องทางการสื่อสารข้อมูลที่เพียงพอและชัดเจน	• การให้ข้อมูลที่เพียงพอ เท่าเทียม และชัดเจน • พัฒนารอบการดำเนินงาน คณะทำงาน และการอบรมด้านความปลอดภัยทางข้อมูล • กระบวนการจัดซื้อที่ดินซึ่งโปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง • วิเคราะห์และทบทวนราคาที่ดินอย่างสม่ำเสมอ • ดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าของที่ดินและนายหน้าอย่างต่อเนื่องทุกปี • สื่อสารช่องทางการสื่อสารที่เจ้าของที่ดินและนายหน้าสามารถใช้เพื่อรับข้อมูล และสื่อสารกับบริษัทฯ	• การปรึกษาหารือกับตัวแทนจากหน่วยงานของบริษัทฯ • โทรศัพท์ • การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น สื่อออนไลน์ อีเมล และเว็บไซต์ของบริษัทฯ • ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing)

9) สื่อ

ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง	ช่องทางการมีส่วนร่วม
- การปฏิบัติต่อสื่ออย่างเท่าเทียม - มุมมองเรื่องความยั่งยืนของผู้บริหาร - ทิศทางการดำเนินธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ - ข้อมูลด้านการตลาด - ความร่วมมือกับองค์กรอื่นๆ - การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีหรือนวัตกรรม	- การสื่อสารข้อมูลอย่างพอเพียง เท่าเทียม และชัดเจน - การเผยแพร่ข้อมูลแนวโน้มและทิศทางการดำเนินธุรกิจ ข้อมูลด้านการตลาด ผลการดำเนินงาน และการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ รวมถึงรางวัลที่เกี่ยวข้อง - การเผยแพร่บทความด้านการร่วมมือกับองค์กรอื่นๆ - การเผยแพร่บทความเรื่องการใช้เทคโนโลยีหรือนวัตกรรมในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงรางวัลที่เกี่ยวข้อง - งานแถลงข่าวสำหรับการดำเนินงาน โครงการ หรือกิจกรรมใหม่ๆ ของบริษัทฯ	- โทรศัพท์ - การสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น สื่อออนไลน์ อีเมล และเว็บไซต์ของบริษัทฯ - กิจกรรมสื่อมวลชน อาทิ บทความ การสัมภาษณ์ผู้บริหาร และงานแถลงข่าว - ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing)

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ตระหนักดีว่ากิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ อาจสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะสิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีความมุ่งมั่นในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมในกิจกรรมทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยประกาศใช้นโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม พลังงาน สังคม และความหลากหลายทางชีวภาพ ซึ่งถือเป็นกรอบการดำเนินงานที่สนับสนุนการสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อความหลากหลายทางชีวภาพและระบบนิเวศในพื้นที่ที่เข้าไปดำเนินงาน และเน้นย้ำการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีกระบวนการปฏิบัติสำหรับการดูแล ปกป้อง และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องตามมาตรฐาน กฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดต่างๆ ในระดับประเทศและระดับสากล รวมถึงแนวปฏิบัติในการจัดการพลังงานและสภาพภูมิอากาศเพื่อผลักดันการดำเนินงานของบริษัทฯ ไปสู่การบรรลุเป้าหมายระยะสั้นในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร้อยละ 42 ภายในปี 2573 เทียบจากปีฐาน (ปี 2564)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ประกาศจรรยาบรรณทางธุรกิจสำหรับคู่ค้า นโยบายการบริหารห่วงโซ่อุปทาน และนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรับผิดชอบ เป็นกรอบการดำเนินงานให้บริษัทฯ และคู่ค้า



1 สิงหาคมนี้ พร้อมใช้งานแล้ว
 FPT Supplier Qualification System
 ยกระดับการลงทะเบียนคู่ค้าสู่ระบบออนไลน์ 100%

ยึดถือและปฏิบัติตาม เพื่อพัฒนาศักยภาพและความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนร่วมกับคู่ค้า โดยมุ่งเน้นการลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ในปี 2567 บริษัทฯ ได้เปิดตัวระบบ FPT Supplier Qualification System หรือ FPT SQS การลงทะเบียนคู่ค้าผ่านช่องทางออนไลน์ ซึ่งคู่ค้าจะสามารถศึกษานโยบายด้านความยั่งยืน นโยบายจัดซื้อจัดจ้างอย่างมีความรับผิดชอบ รวมถึงทำแบบประเมินด้านความยั่งยืนของตนเองได้ผ่านระบบ

ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

การยกระดับมาตรฐานอาคารให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ในฐานะผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายในการยกระดับมาตรฐานผลิตภัณฑ์ขององค์กร ผ่านการออกแบบและพัฒนาอาคารตามมาตรฐานอาคารเขียวทั้งในและต่างประเทศ โดยนับตั้งแต่ปี 2564 อาคารสร้างใหม่ทั้งหมดต้องได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว เช่น มาตรฐานอาคารเขียวตามเกณฑ์ความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability: TREES) ที่เน้นเรื่องคุณภาพด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมที่ดีเยี่ยม ความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งาน หรือมาตรฐานการรับรองอาคารเขียว Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Certification ที่พิจารณาปัจจัยด้านความยั่งยืน เช่น การใช้ประโยชน์จากที่ตั้งอย่างยั่งยืน ประสิทธิภาพการใช้น้ำ พลังงานและชั้นบรรยากาศ วัสดุและทรัพยากร คุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร นวัตกรรมในการออกแบบ และลำดับความสำคัญของท้องถิ่น เป็นต้น

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงสินทรัพย์ที่มีอยู่เดิมตามกรอบกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน Asset Enhancement Initiatives (AEI) อาทิ การลงทุนในกลุ่มธุรกิจอาคารเชิงพาณิชย์กรรม ปรับปรุงคุณภาพอาคารสาทร สแควร์ (Sathorn Square) อาคารปาร์คเวนเชอร์ (Park Venture) เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของผู้เช่า ลดการใช้พลังงาน และการลงทุนในกลุ่มธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เข้า ปรับปรุงคุณภาพอาคารและการยื่นขอรับรองมาตรฐานอาคารเขียวเพิ่มเติม เช่น มาตรฐานการรับรองอาคารเขียว Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) โดย Green Business Certification Inc. (GBCI) ซึ่งเป็นมาตรฐานที่วัดผลการก่อสร้างอย่างยั่งยืน



โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 7) ได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED

โดยพิจารณาการลดการใช้พลังงาน การประหยัดน้ำ และการลดการใช้พลังงานในวัฏจักรของผลิตภัณฑ์ เป็นต้น อีกทั้งในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับรองมาตรฐานอาคารเขียวเพิ่มเติมอีก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการสลิมเอง โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 6) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 7) และโครงการ AEI+ นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ทำให้ในภาพรวมบริษัทฯ มีอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานเขียวทั้งสิ้น 28 อาคาร และมีอาคารที่อยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อขอรับรองมาตรฐานอาคารเขียวอื่นๆ อีกกว่า 18 อาคาร

การจัดการพลังงานและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าในปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศก่อให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมมากมาย อาทิ อุณหภูมิที่สูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงระดับน้ำทะเล และภัยพิบัติทางธรรมชาติที่เกิดขึ้นบ่อยครั้ง เป็นต้น ทุกภาคส่วนจึงจำเป็นต้องร่วมมือกันเพื่อลดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้น บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ โดยลดการปล่อยก๊าซ



การติดตั้ง Solar Roof ที่โครงการ FYI Center ด้วยกำลังการผลิต 300KW



เรือนกระจกในขอบเขต 1, 2 และ 3 ตลอดห่วงโซ่คุณค่าภายในปี 2593 ซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายระยะสั้นตาม SBTi คือ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร้อยละ 42 ภายในปี 2573 เมื่อเทียบกับปีฐาน (ปี 2564)



โครงการเดอะ แกรนด์ แจ้งวัฒนะ-เมืองทอง และโครงการแกรนด์โอ 2 วิภาวดี-รังสิต ได้รับการรับรองผ่านเกณฑ์ บ้านประหยัดพลังงาน เบอร์ 5 จากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures: TCFD) ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง อาทิ โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการด้านการบริหารจัดการความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ผลการประเมินด้านความเสี่ยงและโอกาสครอบคลุมความเสี่ยงกายภาพและความเสี่ยงเปลี่ยนผ่าน เป็นต้น โดยบริษัทฯ ได้นำผลการประเมินฯ มาประยุกต์ใช้ในการวางแผนกลยุทธ์การบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์บริษัทฯ ในหัวข้อการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

บริษัทฯ มีการจัดทำโครงการเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานที่หลากหลาย เช่น โครงการอนุรักษ์พลังงาน การติดตั้ง Solar Cell ครอบคลุมทุกกลุ่มธุรกิจ การเปลี่ยนมาใช้อุปกรณ์ประหยัดไฟฟ้า การออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยโดยใช้มาตรฐานการประหยัดพลังงานต่างๆ และรวมถึงเลือกใช้วัสดุก่อสร้างแบบ Low Carbon เป็นต้น

การจัดการของเสีย

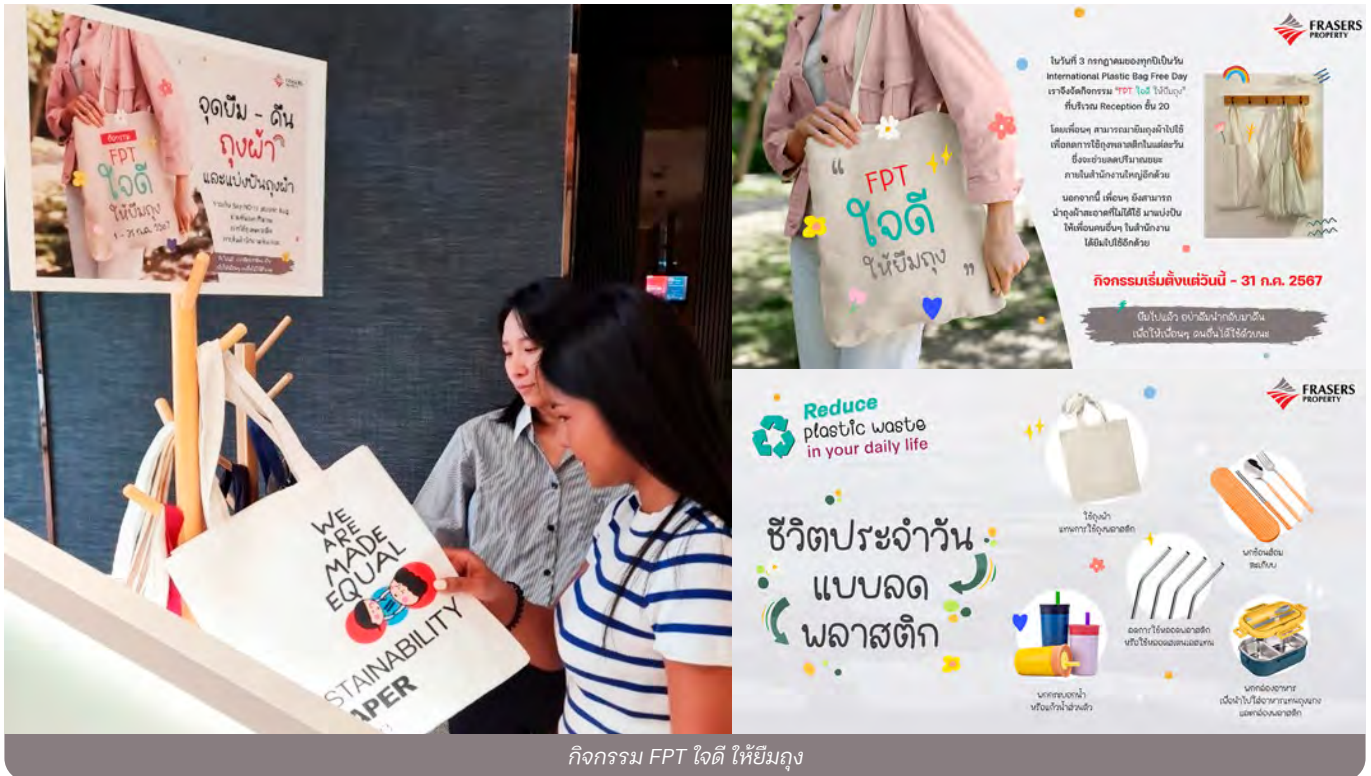
กิจกรรมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อาจก่อให้เกิดของเสียที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ ฝุ่นหรือมลภาวะ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการของเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า ซึ่งรวมถึงกิจกรรมจากกลุ่มลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะลดปริมาณขยะฝังกลบ และบรรลุเป้าหมายการเพิ่มปริมาณการรีไซเคิลขยะให้ได้ร้อยละ 25 ของของเสียทั้งหมดภายในปี 2573 โดยประยุกต์ใช้หลัก 3Rs อันประกอบด้วย การลดการใช้ (Reduce) การนำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) และการใช้ซ้ำ (Reuse) เพื่อบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด และลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ในปี 2567 บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการลดปริมาณขยะในทุกกิจกรรมการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาปัจจัยที่ก่อให้เกิดขยะและแนวทางเพื่อลดปริมาณขยะในการออกแบบอาคาร รวมถึงการคัดเลือกคู่ค้าและวัสดุสำหรับการก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินโครงการต่างๆ กับผู้มีส่วนได้เสียทั้งในและนอกองค์กร อาทิ พนักงาน ลูกค้า และผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจต่างๆ เพื่อลดปริมาณขยะ ลดการใช้พลาสติก และส่งเสริมการคัดแยก



กิจกรรมการคัดแยกขยะของลูกค้า

ขยะอย่างถูกวิธี ซึ่งสอดคล้องกับหลัก 3Rs เช่น กิจกรรม “การบริหารจัดการขยะอย่างยั่งยืนร่วมกับบริษัท เอสซีจี เคมิคอลส์ จำกัด (มหาชน)” และกิจกรรม “FPT ใจดี ให้ยืมถุง” เพื่อลดการใช้ถุงพลาสติก ในวันที่ 3 กรกฎาคม 2567 ซึ่งเป็นวันปลอดถุงพลาสติกสากล โดยพนักงานสามารถยืมถุงผ้าที่บริเวณแผนกต้อนรับระหว่างวันที่ 3 กรกฎาคม จนถึง 31 กรกฎาคม 2567



กิจกรรม FPT ใจดี ให้ยิ้มมุม



กิจกรรมการบริหารจัดการขยะอย่างยั่งยืนร่วมกับบริษัท เอสซีจี เคมิคอลส์ จำกัด (มหาชน)

การจัดการทรัพยากรน้ำ

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าทรัพยากรน้ำเป็นสิ่งจำเป็นต่อทุกคน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าและชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นในการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำในกิจกรรมการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า พร้อมทั้งดูแลอนุรักษ์พื้นที่แหล่งน้ำธรรมชาติและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยใช้เครื่องมือ Aqueduct Water Risk Atlas เพื่อประเมินความเสี่ยงด้านการขาดแคลนน้ำประจำปี ซึ่งพิจารณาความเสี่ยงในทุกพื้นที่ที่มีโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ และบริษัทฯ ได้นำผลการประเมินไปประยุกต์ใช้ในการพัฒนามาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยง แนวทางในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อธุรกิจ และมาตรการที่ลดหรือหลีกเลี่ยงความขัดแย้งกับชุมชนโดยรอบโครงการที่มีการใช้ทรัพยากรน้ำจากแหล่งเดียวกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ประยุกต์ใช้หลักการ 3Rs ในการขับเคลื่อนการจัดการทรัพยากรน้ำในทุกกิจกรรมการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่



บ่อกักเก็บน้ำธรรมชาติเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำ
ภายในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 2

คุณค่า อาทิ การนำน้ำในบ่อบำบัดกลับมาใช้รดน้ำต้นไม้ในพื้นที่สวน เพื่อลดการใช้น้ำประปา การทำบ่อกักน้ำเพื่อกักเก็บน้ำฝนและนำมาใช้ภายในโครงการ เป็นต้น

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นอกเหนือจากการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ยังยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ที่ดีและความปลอดภัย ส่งเสริมการพัฒนาองค์ความรู้ให้แก่พนักงาน ส่งเสริมความเท่าเทียมกันและเคารพสิทธิมนุษยชนของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างต่อเนื่อง ตามนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม พลังงาน สังคม และความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อเป็นกรอบการดำเนินงานที่ระบุถึงแนวทางปฏิบัติที่ดีสำหรับการสร้างการมีส่วนร่วมและพัฒนาคุณภาพสังคม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายอื่นๆ สำหรับการดำเนินงานในมิติสังคม เช่น นโยบายสิทธิมนุษยชนที่ส่งเสริมและเป็นไปตามหลักปฏิบัติตามกรอบความร่วมมือการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนแห่งสหประชาชาติ (UN Global Compact: UNGC) และตราสารว่าด้วยสิทธิมนุษยชนระหว่างประเทศ อาทิ อนุสัญญาองค์การแรงงานระหว่างประเทศ ฉบับที่ 29 ฉบับที่ 100 ฉบับที่ 105 ฉบับที่ 138 และฉบับที่ 182 เป็นต้น รวมถึงนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อป้องกันอุบัติเหตุและอันตรายจากการปฏิบัติงาน ตลอดจนสร้างวัฒนธรรมความปลอดภัยภายในองค์กรให้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้ประกาศนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร เพื่อให้บริษัทฯ สามารถสร้างการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างเหมาะสมและโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เริ่มศึกษาแผนปฏิบัติการระดับชาติว่าด้วยธุรกิจและสิทธิมนุษยชน ระยะที่ 2 (Thailand's 2nd National Action Plans on Business and Human Rights: NAP) เพื่อนำข้อเสนอแนะต่อภาคธุรกิจมาวางแผนและเตรียมปรับใช้ในการดำเนินธุรกิจในอนาคต อาทิ การพัฒนาแผนการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD) ซึ่งครอบคลุมการระบุประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องโดยสังเขป

ผลการดำเนินงานด้านสังคม

การพัฒนาและความก้าวหน้าของพนักงาน

บริษัทฯ เชื่อว่าพนักงานเป็นฟันเฟืองสำคัญในการผลักดันให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและสำเร็จตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมถึงเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นในการสรรหาพนักงานที่มีศักยภาพสูง และการพัฒนาทักษะและขีดความสามารถพนักงานทุกระดับ เพื่อให้พนักงานทุกคนมีความสามารถที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจและการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ ในทุกๆ ปี บริษัทฯ จัดทำแผนการฝึกอบรมประจำปี ซึ่งครอบคลุมหลักสูตรการพัฒนาด้านภาวะความเป็นผู้นำ ด้านทักษะการทำงานและความรู้พื้นฐาน ด้านค่านิยมองค์กร และด้านอื่นๆ โดยพนักงานสามารถเข้าถึงข้อมูลหลักสูตรการอบรมผ่านระบบ

Learning Management System ซึ่งเป็นระบบเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกแก่พนักงานและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการข้อมูลด้านบุคลากร นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้พนักงานระบุแผนพัฒนาบุคลากรรายบุคคลร่วมกับผู้บังคับบัญชาเป็นประจำทุกปี เพื่อให้พนักงานมีความสามารถที่เหมาะสมและส่งเสริมความก้าวหน้าในสายอาชีพ นอกเหนือจากหลักสูตรที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ ยังมุ่งส่งเสริมองค์ความรู้ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้กับพนักงาน โดยการจัดอบรมหลักสูตร ESG Knowledge Sharing ผ่านระบบ ESG Academy เพื่อพัฒนาความรู้และตระหนักถึงความสำคัญของความยั่งยืนให้กับพนักงานทุกคนอย่างต่อเนื่อง

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดการอบรมดังกล่าวทั้งหมด 4 ครั้ง ได้แก่ 1) Sustainable Home Innovation 2) โลกเดือด มหันตภัยใกล้ตัว 3) ธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (Business and Human Rights) และ 4) Build to Zero Together...การบริหารจัดการขยะแบบครบวงจร ซึ่งการอบรมครั้งที่ 3 สอดรับกับความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการเคารพสิทธิมนุษยชนและการส่งเสริมความเท่าเทียมในองค์กร ซึ่งมุ่งเน้นการไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชนและ

[ESG Knowledge Sharing EP1/2024]

Sustainable Home Innovation

เรียนรู้เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารแบบ Innovative Creativity and Sustainability เพื่อมาเป็นประโยชน์ใช้สอยและการทำงาน สร้างสรรค์สิ่งใหม่ ที่สอดคล้องกับเป้าหมายและแนวโน้มในปัจจุบัน

คุณวชิระชัย อนุวัฒน์
Head of Smart System Solution Business of SCS Commerce-Building Materials

21 กรกฎาคม 2567
10.00 - 12.00 น. **LIVE**

สามารถลงทะเบียนดูย้อนหลังได้ 2 ชั่วโมง

Register Now ลงทะเบียน

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม - คุณกนกน
(Email : boonpraj@frasersproperty.com.th, 02-483-0000 #4376)

[ESG Knowledge Sharing EP2/2024]

โลกเดือด มหันตภัยใกล้ตัว

เรียนรู้เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและพนักงานได้มีความรู้ความเข้าใจในด้านความยั่งยืน และสามารถนำข้อมูลไปประยุกต์ใช้ในชีวิตประจำวันและการทำงานได้อย่างดี

คุณศุภชัย อนุวัฒน์
Head of Smart System Solution Business of SCS Commerce-Building Materials

17 มิถุนายน 2567
14.00 - 16.00 น. **LIVE**

สามารถลงทะเบียนดูย้อนหลังได้ 2 ชั่วโมง

Register Now ลงทะเบียน

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม - คุณกนกน
(Email : boonpraj@frasersproperty.com.th, 02-483-0000 #4376)

[ESG Knowledge Sharing EP3/2024]

ธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน: ก้าวแรกสู่ความยั่งยืน

เรียนรู้เกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนในเชิง "Business and Human Rights" เพื่อทำความเข้าใจในเชิงการตระหนักรู้ขององค์กรและพนักงาน นำไปสู่การดำเนินงานที่สอดคล้องกับเป้าหมายและแนวโน้มในปัจจุบัน

คุณวิภาดา อนุวัฒน์
Head of Smart System Solution Business of SCS Commerce-Building Materials

4 มิถุนายน 2567
10.00 - 12.00 น. **LIVE**

สามารถลงทะเบียนดูย้อนหลังได้ 2 ชั่วโมง

Register Now ลงทะเบียน

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม - คุณกนกน
(Email : boonpraj@frasersproperty.com.th, 02-483-0000 #4376)

การจัดอบรมหลักสูตร ESG Knowledge Sharing ในปี 2567



การจัดอบรมหลักสูตร ESG Knowledge Sharing ในปี 2567



โครงการประกวดนวัตกรรมประจำปี The Alpha-X

การไม่เลือกปฏิบัติ โดยบริษัทฯ ร่วมมือกับตัวแทนบริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) ในการจัดการอบรมเรื่องธุรกิจกับสิทธิมนุษยชนให้กับพนักงาน ซึ่งครอบคลุมเนื้อหาหลากหลายด้าน อาทิ ความหมายของสิทธิมนุษยชน ความเกี่ยวข้องระหว่างธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน ประเด็นสิทธิมนุษยชนและกรณีศึกษาการละเมิดสิทธิมนุษยชนโดยภาคธุรกิจ สิทธิมนุษยชนในสถานที่ทำงาน ตัวอย่างการดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน รวมถึงความหลากหลาย ความเสมอภาค และการมีส่วนร่วม (Diversity, Equity and Inclusion: DE&I) และข้อเสนอแนะในการดำเนินงานด้านความหลากหลาย เป็นต้น อีกทั้งบริษัทฯ ยังมุ่งดูแลและให้โอกาสพนักงานอย่างเท่าเทียมและโปร่งใส โดยเปิดเผยข้อมูลอัตราการลาออกของพนักงานและข้อมูลการจ้างงานผู้ด้อยโอกาสตามมาตรฐานสากล ซึ่งดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่รายงานความยั่งยืนและผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนประจำปี 2567 ที่หน้าเว็บไซต์บริษัทฯ

กลุ่มพนักงาน ESG Champions ยังคงมีส่วนร่วมในการพัฒนาและดำเนินกิจกรรมด้านความยั่งยืนเพื่อสร้างผลกระทบที่ดีต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยได้ไปศึกษาดูงานด้านความยั่งยืนผ่านการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ ณ ศูนย์อนุรักษ์ป่าชายเลนคลองโคน จังหวัดสมุทรสงคราม และร่วมกันปลูกป่าชายเลนกว่า 500 ต้น กิจกรรมนี้ไม่เพียงแต่ช่วยส่งเสริมให้พนักงานและชุมชนได้มีส่วนร่วมในการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม แต่ยังสร้างรายได้คืนให้กับชุมชน นอกจากนี้ กิจกรรมดังกล่าวยังเสริมสร้างความรู้เกี่ยวกับป่าชายเลนและวิธีการอนุรักษ์ ตลอดจนส่งเสริมวัฒนธรรมจิตอาสาขององค์กรและความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างพนักงานต่างแผนกอีกด้วย



กิจกรรมปลูกป่าชายเลน ณ ศูนย์อนุรักษ์ป่าชายเลนคลองโคน จังหวัดสมุทรสงคราม

นอกเหนือจากการส่งเสริมด้านทักษะความรู้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสร้างสรรค์นวัตกรรมของพนักงาน จึงได้กำหนดเป็นนโยบายและจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อปลูกฝังวัฒนธรรมด้านความคิดสร้างสรรค์ภายในองค์กร และเปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในการพัฒนานวัตกรรมที่สามารถสร้างคุณค่าให้แก่ธุรกิจและผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

การส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานด้านความปลอดภัยและการส่งเสริมวัฒนธรรมความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกองค์กรอยู่เสมอ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการเป็นองค์กรที่ปราศจากอุบัติเหตุและการบาดเจ็บจากการทำงาน



โครงการซิลัมเอจ (Silom Edge) ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเพื่อสุขภาพที่ดีของผู้ใช้บริการระดับสากล "FITWEL" ในระดับ 1 ดาว จากองค์กร Center for Active Design (CfAD)



อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
ได้รับรางวัลด้านความปลอดภัยในอาคารระดับอาเซียน
The ASEAN Building Fire Safety Awards 2023

นับตั้งแต่ปี 2566 บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน พร้อมทั้ง

สื่อสารนโยบายและจัดทำคู่มือความปลอดภัยให้พนักงานปฏิบัติตาม นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เน้นย้ำให้ผู้ปฏิบัติงานของบริษัทฯ และผู้รับเหมาดำเนินการเพื่อให้สภาพแวดล้อมและพฤติกรรมการทำงานมีความปลอดภัยอยู่เสมอ โดยในทุกๆ ปี ผู้รับผิดชอบด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยจะทำการวิเคราะห์ซึ่งบ่งอันตรายและประเมินความเสี่ยงด้านสุขภาพและความปลอดภัย ซึ่งครอบคลุมทุกกิจกรรมทางธุรกิจและสภาพแวดล้อมการทำงานของผู้ปฏิบัติงานในทุกพื้นที่โครงการของบริษัทฯ รวมถึงในกรณีที่เกิดการเปลี่ยนแปลงในกระบวนการทำงาน เครื่องมือ หรือเครื่องจักร หลังจากนั้น ผู้รับผิดชอบฯ จะนำผลการวิเคราะห์และประเมินมาพัฒนามาตรการป้องกันและควบคุมความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดการอบรมให้ความรู้ด้านความปลอดภัยแก่พนักงานปัจจุบันและพนักงานใหม่เป็นประจำ เพื่อให้พนักงานสามารถดูแลความปลอดภัยในการปฏิบัติงานของตนเองและผู้อื่น โดยเฉพาะในพื้นที่ปฏิบัติงานของตนเอง เพื่อลดอัตราการบาดเจ็บจากการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

Self-care for Hands & Arms

by myTHERAS Wellness

ชวนเพื่อนๆ ร่วมเรียนรู้ เวิร์กช็อป บรรเทาอาการออฟฟิศซินโดรม "ในกอดแล่มือ แขน ด้วยตนเอง" คลายเมื่อยล้า จากการใช้นิ้วถือและคอมพิวเตอร์เป็นเวลานานๆ



โดย คุณกรณัฏ์ สุขโอบตรี
แพทย์แผนไทย อาจารย์สอนโยคะ



วันที่ 25 ก.ค. 2567 เวลา 14.00-15.00 น.
ผ่าน Teams Webinar

SCAN QR CODE
Teams Webinar
เพื่อเข้าร่วมกิจกรรมนี้
ดูได้ที่งานนำเสนอ ESG MI

หมวด "เจ็บ...แต่จบ"

20 นาที ในท่านอน

บรรเทาอาการออฟฟิศซินโดรม

เตรียมของนอนกันได้เลย!

วันที่ 20 - 21 สิงหาคม 2567 ณ ห้องบางซื่อ ชั้น 23

เวลา 09.00 - 17.00 น. (พัก 12.00 - 13.00 น.)

จำกัดที่นั่งแล้ว 2 วัน เมื่อลงทะเบียนได้ก่อน 1 รอบ เท่านั้น



ลงทะเบียนแล้วได้เลย
ผ่านระบบ LMS

Awakening SELF LOVE

เชิญชวนเพื่อน ๆ ร่วมเรียนรู้คู่กัน "ตื่นรู้ รักตัวเอง ดูแลร่างกายความสุขจากภายใน" ที่จะพาเพื่อน ๆ เรียนรู้วิธีดูแล สร้างความสุข และให้ความรักกับทุกคนได้อย่างลึกซึ้ง

เนื้อหา ๆ จะได้เรียนรู้

- + ภาวะความเครียด (Aware of your stress)
- + คำถามเพื่อตัวตัวเอง (Question for self love)
- + ทีมชีวิต (Team of Life)
- + ภาษารัก 5 รูปแบบ (5 Love languages)

โดย ดร.ศรัณย์ งามนิรมิต
นักจิตวิทยาคลินิก /
วิทยากรด้านจิตวิทยา /
(ประสบการณ์ 10 ปี)

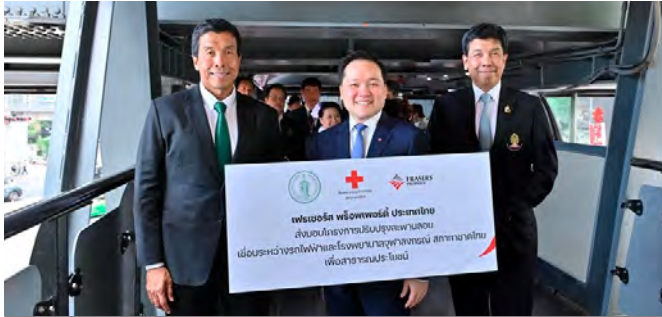
วันที่ 13 สิงหาคม 2567 เวลา 15.00 - 17.30 น.
ณ ห้องสุขาเพื่อใจ ชั้น 22 อาคาร 100 ปีมิตรทาวน์

ลงทะเบียนผ่าน LMS จำกัดเพียง 120 ท่าน
นางสาวณัฏฐา มีนทาม
kitt.h@frasersproperty.com / panruda.p@frasersproperty.com

การเรียนรู้เป็นการดำเนินการด้าน ESG
"การมีมนุษย์ใจดีในใจและบนมือ"

นอกจากนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมและพัฒนาความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงานในองค์กรอยู่เสมอ โดยจัดให้มีการตรวจสอบสุขภาพประจำปีแก่พนักงาน และกิจกรรมวิ่งเพื่อเพื่อน (Run for Friends) ในปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดการอบรมและกิจกรรมที่ส่งเสริมสุขภาพและความ เป็นอยู่ที่ดีให้กับพนักงานเพิ่มเติมอื่นๆ เช่น กิจกรรม "ดูแลมือ แขน คลายเมื่อย บรรเทาอาการออฟฟิศซินโดรม" กิจกรรม "นวดเจ็บ แต่จบ" เพื่อบรรเทาออฟฟิศซินโดรม และกิจกรรมเรียนรู้ "ตื่นรู้ รักตัวเอง จุดประกายความสุขจากภายใน"

ทั้งนี้ บริษัทฯ สำนักรจะระดับความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรเป็นประจำทุกๆ ปี ด้วยความมุ่งมั่นที่จะรับฟังความคิดเห็นของพนักงาน และประเมินประสิทธิภาพของการจัดกิจกรรมด้านบุคลากรอยู่เสมอ โดยผลการสำรวจจะถูกนำไปทบทวนและวิเคราะห์ เพื่อจัดทำแผนงานพัฒนาความผูกพันและความพึงพอใจของพนักงานให้ดียิ่งขึ้นต่อไป



กิจกรรมร่วมสร้างสาธารณประโยชน์ ปรับปรุงและซ่อมแซม สะพานลอยคนข้ามบริเวณแยกศาลาแดง เชื่อมต่อรถไฟฟ้าไปยังโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย



กิจกรรม FPT Pay It Forward ปันความรู้เพื่อน้อง โรงเรียนบ้านระเวียง จังหวัดสุพรรณบุรี



กิจกรรมช่วยเหลือพื้นที่ประสบอุทกภัยที่แม่สาย



การบริหารจัดการความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน และลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเสริมสร้างความไว้วางใจและเชื่อมั่นที่ชุมชนและลูกค้ามีต่อบริษัทฯ เพราะชุมชนและลูกค้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจและการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงทุ่มเทให้กับการจัดกิจกรรมพัฒนาชุมชนที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน รวมถึงการสร้างความมีส่วนร่วมร่วมกับชุมชนโดยรอบโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้บริษัทฯ และชุมชนมีความสัมพันธ์ที่ดีและแน่นแฟ้นต่อกัน

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมมากกว่า 10 โครงการ อาทิ กิจกรรมร่วมสร้างสาธารณประโยชน์ ปรับปรุงและซ่อมแซมสะพานลอยคนข้ามบริเวณแยกศาลาแดง เชื่อมต่อรถไฟฟ้าไปยังโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย กิจกรรม “FPT Pay It Forward ปันความรู้เพื่อน้อง” เพื่อส่งมอบสื่อการเรียนรู้สำหรับนักเรียน การจัดฝึกอบรมด้านการปฐมพยาบาลเบื้องต้นให้กับนักเรียนในโรงเรียนบ้านระเวียง อำเภอดงหลวง จังหวัดสุพรรณบุรี ซึ่งตั้งอยู่ใกล้พื้นที่โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค อีสต์เทิร์น ซิเบอร์ 3 ของบริษัทฯ และกิจกรรมช่วยเหลือพื้นที่ประสบอุทกภัยที่แม่สายโดยนำรถเครนไปจัดการหินดินโคลนและขยะเพื่อให้สามารถนำเครื่องจักรเล็กเข้าไปช่วยเหลือชาวบ้านได้ เป็นต้น

สำหรับกิจกรรมที่บริษัทฯ ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง คือ โครงการ “มิตรให้โลหิต ต่อชีวิตให้กัน” ร่วมกับศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย อย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ซึ่งจัดขึ้นเป็นประจำทุกไตรมาส โดยรอบล่าสุดจัดขึ้นเป็นครั้งที่ 17 ระหว่างวันที่ 9 - 10 กันยายน 2567 ณ ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ มีปริมาณโลหิตบริจาคสูงถึง 571,950 ซีซี และมีจำนวนผู้บริจาคโลหิตสูงถึง 1,271 คน ซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทฯ ลูกค้าภายในศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์และประชาชนที่มีสุขภาพแข็งแรง ส่งผลให้ปัจจุบัน บริษัทฯ สามารถจัดหาโลหิตได้แล้วถึง 6,703,900 ซีซี ซึ่งเป็นยอดรวมตลอดทั้งโครงการนับตั้งแต่ปี 2563 จากการประเมินของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทางสังคมไทย พบว่า โครงการนี้สามารถสร้างผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on



กิจกรรมบริจาคโลหิต ณ ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์

Investment: SROI) อยู่ที่ 4.5 เท่า กล่าวคือ การลงทุนในโครงการ 1 บาท จะสร้างผลตอบแทนทางสังคม 4.5 บาท

นอกจากเรื่องความปลอดภัยและสุขภาพอนามัยของลูกค้า บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสร้างการมีส่วนร่วมและตอบสนอง ความคาดหวังของลูกค้าในทุกกิจกรรมทางธุรกิจ โดยบริษัทฯ ได้จัดเตรียมช่องทางการสื่อสารต่างๆ เพื่อแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ และกิจกรรมของบริษัทฯ รวมถึงรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง อาทิ การสัมภาษณ์ แบบสอบถาม เว็บไซต์บริษัทฯ อีเมล Facebook LINE OpenChat กล้องรับฟังความคิดเห็น เบอร์โทรศัพท์สายตรง เป็นต้น อีกทั้งบริษัทฯ ยังประเมินความพึงพอใจของลูกค้าและผู้เช่าเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการสำรวจจะถูกนำมาวิเคราะห์และประยุกต์ใช้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับความคาดหวังของลูกค้า ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังนำผลการสำรวจดังกล่าว มาพัฒนาแนวทางในการพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าต่อไปอีกด้วย

การส่งเสริมความหลากหลาย ความเสมอภาพ และการมีส่วนร่วม

ความหลากหลาย ความเสมอภาพ และการมีส่วนร่วมเป็นหนึ่งในกรอบกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ดำเนินการหลายอย่างเพื่อส่งเสริมให้เกิดความเท่าเทียมทั้งภายในและภายนอกองค์กร อาทิ การอบรมด้านสิทธิมนุษยชนให้กับพนักงาน การปรับสวัสดิการให้กับกลุ่ม

LGBTQIA+ การจ้างงานกลุ่มผู้พิการ การจัดกิจกรรม Pride Month การปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของพนักงาน เป็นต้น

สำหรับรายละเอียด เป้าหมาย และผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน สามารถดูเพิ่มเติมได้ที่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2567 และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน



กลุ่มธุรกิจที่อยู่อาศัยร่วมกับมูลนิธิเครือข่ายพัฒนาบ้านเด็ก (BSI) ร่วมยกระดับคุณภาพชีวิตของกลุ่มแรงงานและเด็กในแคมป์ก่อสร้าง เพื่อสร้างความเท่าเทียมในสังคม



สาขาย่านมิตรทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอรายงานผลการดำเนินงาน สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ผลการดำเนินงาน

รายได้และต้นทุนของกลุ่มบริษัท สามารถพิจารณาตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบธุรกิจ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	9,173.6	63.0%	11,003.7	65.5%	(1,830.1)	(16.6%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	3,130.8	21.5%	2,799.0	16.7%	331.8	11.9%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	2,371.2	16.3%	2,106.8	12.5%	264.4	12.6%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	759.6	5.2%	692.2	4.1%	67.4	9.7%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	430.1	3.0%	566.9	3.4%	(136.8)	(24.1%)
รายได้ค่าบริการจัดการ	729.3	5.0%	714.7	4.3%	14.6	2.1%
รายได้จากการประกอบธุรกิจรวม	13,463.8	92.5%	15,084.3	89.7%	(1,620.5)	(10.7%)
รายได้อื่นๆ						
รายได้จากการลงทุน	70.5	0.5%	81.0	0.5%	(10.5)	(13.0%)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	482.3	2.9%	(482.3)	(100.0%)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	179.3	1.2%	-	-	179.3	N/A
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	720.4	4.9%	1,028.8	6.1%	(308.4)	(30.0%)
อื่นๆ	132.4	0.9%	133.1	0.8%	(0.7)	(0.5%)
รายได้รวม	14,566.4	100.0%	16,809.5	100.0%	(2,243.1)	(13.3%)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	6,794.8	46.6%	7,903.9	47.0%	(1,109.1)	(14.0%)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,363.6	9.4%	1,249.3	7.4%	114.3	9.1%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	985.6	6.8%	856.3	5.1%	129.3	15.1%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	378.0	2.6%	393.0	2.3%	(15.0)	(3.8%)
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	227.9	1.6%	318.2	1.9%	(90.3)	(28.4%)
ต้นทุนค่าการจัดการ	498.3	3.4%	515.2	3.1%	(16.9)	(3.3%)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	8,884.6	61.0%	9,986.6	59.4%	(1,102.0)	(11.0%)
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น¹	5,681.8	39.0%	6,822.9	40.6%	(1,141.1)	(16.7%)

หมายเหตุ: 1 คำนวณมาจากรายได้รวมหักด้วยต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

1.1 รายได้และต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้รวมจำนวน 14,566.4 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 13.3 หรือลดลง 2,243.1 ล้านบาท จากจำนวน 16,809.5 ล้านบาท ในปี 2566 โดยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจจำนวน 13,463.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.7 หรือ 1,620.5 ล้านบาท จากจำนวน 15,084.3 ล้านบาท ในปี 2566 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1.1.1 การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในหลากหลายรูปแบบ ครอบคลุมทุกความต้องการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม โดยในปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย 9,173.6 ล้านบาท ปรับลดลงที่ 1,830.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.6 จาก 11,003.7 ล้านบาท ในปี 2566 จากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังได้รับอัตราดอกเบี้ยและหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับกลยุทธ์ เพื่อมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูง โดยเพิ่มสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยว ระดับราคาสูง ในทำเลศักยภาพ พร้อมนวัตกรรมที่ทันสมัย ไปพร้อมกับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดในปัจจุบัน รวมถึงได้เปิดตัวโครงการโคลส รัชดา 7 ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมโครงการแรก เพื่อขยายตลาดไปยังตลาดคอนโดมิเนียมที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาแบบที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกเซกเมนต์ ผ่านการนำเสนอสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่ดี ด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญทั้งในตลาดบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม บ้านแฝด คอนโดมิเนียม รวมไปถึงโครงการบ้านต่างจังหวัดเพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้า กระจายความเสี่ยง และสร้างเสถียรภาพในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นการสร้างแบรนด์ที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องเพื่อก้าวเป็น Top-of-mind ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยในปี 2567 มีโครงการเปิดใหม่ทั้งสิ้นจำนวน 6 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมกว่า 9,400 ล้านบาท ส่งผลให้มีโครงการดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวนรวม 75 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 104,900 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนการประกอบธุรกิจเท่ากับ 6,794.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.0 หรือลดลง 1,109.2 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยในปีนี้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 25.9 ปรับลดลงจากร้อยละ 28.2 ในปีที่ผ่านมาจากปัจจัยกดดันด้านเศรษฐกิจ รวมถึงการแข่งขันในตลาด

1.1.2 การให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

• ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 2,371.2 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 264.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากนโยบาย China Plus One ซึ่งผลักดันให้เกิดแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน ส่งผลให้ความต้องการโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ทั้งในและต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปีนี้มีอัตราการเช่ารวมสูงถึงร้อยละ 87 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าสูงสุดที่เคยมีมาของทางบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 985.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 หรือ 129.3 ล้านบาท

• ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 759.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 หรือ 67.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่และการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการเช่าในอาคารสโตนเองในภาพรวมบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษารัตราการเช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ในระดับสูงถึงร้อยละ 92

1.1.3 ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วยโครงการ แอสคอต สาทร แบงคอก และโรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ โดยในปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมทั้งสิ้น 430.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.1 จากปีก่อนหน้า หรือลดลง 136.8 ล้านบาท สืบเนื่องมาจากการยุติการดำเนินงานของโรงแรม เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ตเมนต์ เมื่อเดือนธันวาคม 2566 เพื่อเตรียมพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ในอนาคต อย่างไรก็ตามหากไม่มีผลกระทบจากการยุติการดำเนินงานในโรงแรมดังกล่าว รายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ จะปรับตัวดีขึ้นประมาณร้อยละ 14.3 โดยได้รับแรงหนุนจากมาตรการฟรีวีซ่าและขยายเวลาพำนักสำหรับนักท่องเที่ยว ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาเยือนประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

1.1.4 การบริหารจัดการ

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม โครงการสาทรแอสควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ให้แก่โกลเด้นเวนเจอร์ริท (GVREIT) รวมถึงการให้บริการจัดการโครงการสามย่านมิตรทาวน์และโครงการสีลมเอจ แก่บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัดและบริษัท สีลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ตามลำดับ โดยในปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการบริหารจัดการ 729.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 หรือเพิ่มขึ้น 14.6 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ที่ทางบริษัทฯ รับบริหารจัดการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 498.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.3 หรือ 16.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.2 รายได้อื่น ๆ

1.2.1 กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

รอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 482.3 ล้านบาท จากการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด

รอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า 179.3 ล้านบาท จากการปรับโครงสร้างการลงทุนในบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจ Co-working Space โดยการปรับโครงสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่ปรับการใช้เงินลงทุนในอนาคตเพื่อมุ่งเน้นการลงทุนในกลุ่มธุรกิจหลัก

1.2.2 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2567 ลดลงร้อยละ 30.0 หรือ 308.4 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่จำนวน 720.8 ล้านบาท จากการขายโรงงานและที่ดินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และหน่วยงานอื่นๆ รวมมูลค่า 1,608.6 ล้านบาท

1.2.3 รายได้อื่นๆ

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ จำนวน 132.4 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 0.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.5 จากปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่นๆ ในปี 2567 ลดลง 1,141.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่ปรับลดลงตามสถานะเศรษฐกิจและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมไปถึงสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการให้เช่าและบริการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นเร็วกว่าการเติบโตของรายได้ ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการบริหารต้นทุนจากการประกอบธุรกิจให้มีประสิทธิภาพสูงสุดภายใต้สถานการณ์ที่ท้าทายจากสถานะตลาดและการแข่งขันในปัจจุบัน โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 34.0 เมื่อเทียบกับร้อยละ 33.8 ในปีก่อนหน้า

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2567		2566			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น	5,681.8	39.0%	6,822.9	40.6%	(1,141.1)	(16.7%)
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ						
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	989.7	6.8%	1,072.5	6.4%	(82.8)	(7.7%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,980.4	13.6%	2,575.6	15.3%	(595.2)	(23.1%)
ต้นทุนทางการเงิน	1,233.2	8.5%	1,163.3	6.9%	69.9	6.0%
กำไรก่อนส่วนแบ่งจากบริษัทร่วม/การร่วมค้า และภาษี	1,478.5	10.1%	2,011.5	12.0%	(533.0)	(26.5%)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า-สุทธิ	362.2	2.5%	286.2	1.7%	76.0	26.6%
กำไรก่อนภาษี	1,840.7	12.6%	2,297.7	13.7%	(457.0)	(19.9%)
ภาษีเงินได้	373.7	2.6%	437.1	2.6%	(63.4)	(14.5%)
กำไรสำหรับปี	1,467.0	10.1%	1,860.6	11.1%	(393.6)	(21.2%)

1.3 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

1.3.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 989.7 ล้านบาท ลดลง 82.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.7 สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

1.3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,980.4 ล้านบาท ลดลง 595.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.1 เนื่องมาจากในปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายพิเศษจากการตั้งด้อยค่าของโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งทางบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury เพื่อการต่อยอดทางธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและบุคลากร ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภค รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาในการให้บริการต่างๆ เพื่อรองรับการขายตัวและการลงทุนของกลุ่มบริษัท

1.3.3 ต้นทุนทางการเงิน

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,233.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 69.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.0 จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น

1.4 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2567 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจำนวน 362.2 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 76.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.6 จากปีก่อน

การแบ่งปันกำไร	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2567	2566	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,438.0	1,851.6	(413.6)	(22.3%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	29.0	9.0	20.0	222.2%
กำไรสุทธิสำหรับปี	1,467.0	1,860.6	(393.6)	(21.2%)
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.62	0.80	(0.18)	(22.5%)

1.5 กำไรสุทธิ

ในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี จำนวน 1,467.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.2 หรือลดลง 393.6 ล้านบาท จากจำนวน 1,860.6 ล้านบาท ในปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่ปรับตัวลดลงตามสภาพตลาดที่ท้าทาย แม้ผลประกอบการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะปรับตัวดีขึ้นก็ตาม เป็นเหตุให้กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ปรับตัวลดลง 413.6 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,438.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.3 จากปี 2566 ขณะที่กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ปรับลดลงจาก 0.80 บาทต่อหุ้นในปี 2566 มาอยู่ที่ 0.62 บาทต่อหุ้นในปี 2567 โดยลดลงร้อยละ 22.5 หรือลดลง 0.18 บาทต่อหุ้น

2. ฐานะทางการเงิน

	ณ วันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2567		2566			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
	ต่อสินทรัพย์รวม		ต่อสินทรัพย์รวม			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,230.3	1.3%	1,071.9	1.1%	158.4	14.8%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	34,974.2	36.2%	33,813.1	35.3%	1,161.1	3.4%
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	13,439.0	13.9%	13,316.1	13.9%	122.9	0.9%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,743.4	42.2%	40,029.3	41.8%	714.1	1.8%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,499.3	2.6%	3,741.0	3.9%	(1,241.7)	(33.2%)
อื่นๆ	3,705.0	3.8%	3,899.2	4.1%	(194.2)	(5.0%)
สินทรัพย์รวม	96,591.2	100.0%	95,870.6	100.0%	720.6	0.8%
	ต่อหนี้สินรวม		ต่อหนี้สินรวม			
เจ้าหนี้การค้า	3,540.7	5.9%	3,699.1	6.3%	(158.4)	(4.3%)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	47,976.3	79.8%	46,802.7	79.6%	1,173.6	2.5%
อื่นๆ	8,600.5	14.3%	8,286.6	14.1%	313.9	3.8%
หนี้สินรวม	60,117.5	100.0%	58,788.3	100.0%	1,329.2	2.3%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	36,473.7		37,082.3		(608.6)	(1.6%)

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 96,591.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 720.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 จากวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มเติม

2.1.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,230.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นงวดบัญชี 2566 จำนวน 158.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.8

2.1.2 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยวบ้านแฝดทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมจำนวน 34,974.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นงวดบัญชี 2566 จำนวน 1,161.1 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.4 สืบเนื่องจากการเปลี่ยนการจัดประเภทของโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ จากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มาเป็นอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย เพื่อให้สอดคล้องกับแผนในการพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ในอนาคต

2.1.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น มีมูลค่า 13,439.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นงวดบัญชี 2566 จำนวน 122.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มเติมในกองทรัสต์ GVREIT และ FTREIT

ทั้งนี้ เงินลงทุนส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นการลงทุนในกองทรัสต์ GVREIT และ FTREIT ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการลงทุนในบริษัทที่อาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินผืนใหญ่ริมถนนบางนา-ตราด กม.32 เพื่อเตรียมพัฒนาเป็นเมืองอุตสาหกรรมพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยครบวงจร และใน บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด เจ้าของโครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการพาณิชยกรรมแบบผสมผสาน ทั้งอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ห้องประชุม อาคารชุด และโรงแรม ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 8 ภายใต้หัวข้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

2.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่า และอาคารสำนักงานให้เช่า มูลค่ารวม 40,743.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 714.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างเสร็จเพิ่มเติมทั้งในประเทศไทยและเวียดนามเพื่อตอบสนองความต้องการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้นในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ อันเป็นผลมาจากนโยบาย China Plus One ซึ่งผลักดันให้เกิดแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน

2.1.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2,499.3 ล้านบาท ลดลง 1,241.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.2 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนการจัดประเภทของโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อให้สอดคล้องกับแผนในการพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ในอนาคต

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 60,117.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,329.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.3 จากสิ้นงวดบัญชี 2566 ทั้งนี้ หนี้สินรวมของบริษัทฯ ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก หรือคิดเป็นร้อยละ 79.8 ของหนี้สินรวม โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเป็นผลมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 3,540.7 ล้านบาท ลดลง 158.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.3 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2566 โดยเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยและโรงงานคลังสินค้าให้เช่า

2.2.2 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีจำนวน 47,976.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,173.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เป็นผลมาจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการขยายกิจการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มียอดเงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 14,150.4 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 341.3 จากปีก่อนหน้า เช่นเดียวกับมูลค่าหุ้นกู้คงเหลือที่ปรับเพิ่มขึ้น 817.5 ล้านบาท จากปีก่อนหน้ามาอยู่ที่ 33,211.5 ล้านบาท

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 36,473.7 ล้านบาท ลดลง 608.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบในการแปลงค่าเงินจากหน่วยงานต่างประเทศตามการแข็งค่าของค่าเงินบาท รวมถึงการซื้อส่วนได้เสียในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพิ่มเติม เป็นผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในงบการเงินปรับตัวลดลง ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ภายใต้อำนาจเงินลงทุนในบริษัทย่อย

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ และเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยการออกหุ้นกู้ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของบริษัทฯ ที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ธุรกิจของบริษัทฯ ขยายตัวอย่างมาก บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 GOLDPF ในปี 2550 TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 TREIT ในปี 2557 และ GVREIT ในปี 2559 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัทฯ ลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการออกหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า ทั้งนี้ ในเดือนธันวาคม 2560 TFUND TLOGIS และ TGROWTH ได้ถูกแปลงสภาพเป็น TREIT (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น FTREIT) แล้ว ถึงแม้ว่าการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการของ บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อขยายธุรกิจไปสู่โครงการที่อยู่อาศัย และโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ในปี 2562 จะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น แต่บริษัทฯ ยังสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ / หุ้นกู้ได้

2.5 สภาพคล่อง

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,071.8 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 785.5 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน 2,126.1 ล้านบาท

โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2567 กระแสเงินสดจากกิจการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงการให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน และรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่เป็นเงินรับประจำ (recurring income) ขณะที่กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อจัดซื้อและจัดสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเพิ่มเติม ในส่วนของกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ส่วนใหญ่เป็นการนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ หนี้กู้ และดอกเบี้ยรวมไปถึงการจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) เพิ่มขึ้นเป็น 2.11 เท่า จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2566 ที่ 1.94 เท่า โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่ระดับของสินทรัพย์หมุนเวียนปรับตัวเพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+ตัวเงินจ่าย+หนี้กู้)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.32 เท่า ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.26 เท่า ณ สิ้นงวดบัญชี 2566 เนื่องจากสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ตามการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา
และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ดอกเบี้ยจ่าย

เท่ากับ 2.16 เท่า ลดลงจาก 2.94 เท่า ณ สิ้นงวดบัญชี 2566 เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ปรับตัวลดลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันทางการเงิน ซึ่งคำนวณจาก

กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา
และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

(ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน+เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี + ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี + หนี้กู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)

เท่ากับ 0.28 เท่า ลดลงจาก 0.31 เท่า ณ สิ้นงวดบัญชี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับลดลงของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) รวมถึงการปรับตัวเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่าย

3. แนวคิดการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืนมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนให้ธุรกิจสามารถเติบโตร่วมกับสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชนได้อย่างมั่นคง ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ โดยประยุกต์หลักปฏิบัติด้านความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่าและจัดทำกลยุทธ์ความยั่งยืนของบริษัทฯ ได้แก่ การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ และการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งประกอบด้วยกรอบการดำเนินงาน 13 หัวข้อที่ครอบคลุมมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Environmental, Social and Governance: ESG) กรอบการดำเนินงานดังกล่าวมีส่วนสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (United Nations Sustainable Development Goals: SDGs) และสอดคล้องกับประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านความยั่งยืนขององค์กร โดยบริษัทฯ ดำเนินการประเมินประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านความยั่งยืนตามหลักการทวิสารตภาพ หรือ Double Materiality ที่ประกอบด้วยผลการพิจารณาผลกระทบเชิงบวกและเชิงลบจากบริษัทฯ (ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล หรือ Inside-Out Impacts) และประเด็นความเสี่ยงและโอกาสของบริษัทฯ (ผลกระทบต่อองค์กร หรือ Outside-In Impacts) โดยครอบคลุมความคาดหวังและข้อกังวลของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงแนวโน้มทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงของภาคอุตสาหกรรม

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้บูรณาการการพัฒนาที่ยั่งยืนให้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์บริษัทฯ และการบริหารความเสี่ยง โดยมีการรวบรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการบริหารความยั่งยืน ร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สามารถพัฒนาความยั่งยืนอย่างสอดคล้อง ครบวงจร และมีประสิทธิภาพอย่างเต็มที่ รวมทั้งมีการแต่งตั้งคณะทำงานที่กำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนและความเสี่ยงขององค์กร ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยธุรกิจและหน่วยสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง โดยมีหน้าที่ช่วยผลักดันเรื่องการพัฒนาด้านความยั่งยืน การบูรณาการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถผนวกปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณและแผนทางธุรกิจ ตลอดจนเข้าใจถึงความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างชัดเจน ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถระบุและติดตามประเด็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน อาทิ นโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม พลังงาน สังคม และความหลากหลายทางชีวภาพ นโยบายสิทธิมนุษยชน นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น เพื่อเป็นกรอบการดำเนินงานและแนวทางบริหารจัดการประเด็นด้านความยั่งยืนต่างๆ ที่ครอบคลุมคู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดห่วงโซ่คุณค่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ประกาศเป้าหมายการเป็นบริษัทที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ ภายในปี 2593 โดยมีเป้าหมายระยะสั้น (Near-Term Target) ในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร้อยละ 42 ภายในปี 2573 เทียบจากปีฐาน (ปี 2564) เพื่อควบคุมอุณหภูมิโลกไม่ให้สูงขึ้นเกิน 1.5 องศาเซลเซียส ซึ่งได้รับการตรวจสอบและผ่านการรับรองการตั้งเป้าหมายโดย The Science Based Targets Initiative (SBTi)

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2567 อีกทั้งได้กำหนดเป้าหมายด้านความยั่งยืนเป็นตัวชี้วัดขององค์กร เพื่อให้พนักงานและผู้มีเกี่ยวข้องทุกคนร่วมผลักดันให้องค์กรสามารถดำเนินงานด้านความยั่งยืนได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ พร้อมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจและสังคมต่อไป

โดยเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ ได้รับเลือกให้อยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ในระดับ AA และในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับรางวัลด้านความยั่งยืนจากองค์กรต่างๆ ซึ่งตอกย้ำความมุ่งมั่นในการดำเนินงานด้านความยั่งยืน รวมถึงความสำเร็จของบริษัทฯ ในการบูรณาการหลักปฏิบัติด้านความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า อาทิ การจัดอันดับมาตรฐานด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ระดับ A และGRESB Green Star ในหมวดโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นและอยู่ระหว่างดำเนินงาน (Standing Investments) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 (ปี 2563-2567) จาก Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) การประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระดับดีเลิศ “5 ดาว” จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย รางวัลประเภท Silver ภายใต้หมวด Excellence in Employee Volunteerism ในเวที HR Excellence Awards Thailand 2024 รางวัลคุณภาพสำหรับแอปพลิเคชันอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและผู้ให้บริการอาคารสเต็มเอง และรางวัล Asia Corporate Excellence & Sustainability Awards (ACES) เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังผลักดันการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวสำหรับอาคารของบริษัทฯ อาทิ มาตรฐานอาคารเขียวตามเกณฑ์ความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability: TREES) มาตรฐานการรับรองอาคารเขียวLeadership in Energy and Environmental Design (LEED) Certification มาตรฐานอาคารเขียว Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) โดย Green Business Certification Inc. (GBCI) มาตรฐาน FITWEL และรางวัลบ้านประหยัดไฟเบอร์ 5 จากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (EGAT) เป็นต้น

4. แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมประมาณการเศรษฐกิจโลกในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยได้รับแรงสนับสนุนจากภาคบริการและการค้าระหว่างประเทศที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น รวมถึงอัตราเงินเฟ้อและดอกเบี้ยนโยบายที่ลดลง ท่ามกลางความเสี่ยงด้านลบที่เพิ่มขึ้น จากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อซึ่งอาจนำไปสู่ปัญหาห่วงโซ่อุปทานและการออกมาตรการกีดกันการค้าระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้น โดยธนาคารกลางหลักจะทยอยลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อเนื่องในปีหน้าจากแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อที่ปรับชะลอลงเพื่อลดโอกาสเกิดเศรษฐกิจถดถอย ด้านแนวโน้มเศรษฐกิจไทย ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประเมินการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.9

ในปี 2568 โดยได้รับแรงสนับสนุนหลักจากภาคการท่องเที่ยว ซึ่งคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในปีหน้าประมาณ 40 ล้านคน นอกจากนี้ การส่งออกมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น แต่ยังคงเติบโตต่ำกว่าในอดีตจากความสามารถในการแข่งขันที่ลดลง รวมถึงภาคการผลิตที่แม้เริ่มทยอยฟื้นตัวตามการส่งออก แต่ยังมีแรงกดดันจากสินค้าคงคลังสูงและอุปสงค์ในประเทศที่เปราะบาง ทั้งนี้ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในการประชุมครั้งที่ 5/2567 ที่ผ่านมามีมติให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ต่อปีจากร้อยละ 2.50 เป็นร้อยละ 2.25 โดยประเมินว่า อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ลดลงจะช่วยบรรเทาภาระหนี้ได้ และอยู่ในระดับที่ยังเป็นกลางและสอดคล้องกับศักยภาพเศรษฐกิจ

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยยังคงเผชิญความท้าทายจากทั้งปัญหานี้ครีวเรื้อนและต้นทุนที่อยู่ในระดับสูง แม้ว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะช่วยผ่อนคลายภาวะการเงินที่ตึงตัวของผู้บริโภคและเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงสินเชื่อได้มากขึ้น แต่กำลังซื้อในประเทศที่เปราะบางยังคงส่งผลกดดันต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้ การออกมาตรการเฉพาะที่สนับสนุนการฟื้นตัวของที่อยู่อาศัยของภาครัฐจะมีส่วนสำคัญในการกระตุ้นความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ในปีหน้าได้ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ ทั้งการพัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง การตอบโต้ความต้องการของผู้ซื้ออย่างตรงจุด การขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติ รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนการพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ

ในขณะที่แนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมยังคงได้รับปัจจัยบวกต่อเนื่องจากการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ทั้งยังได้รับการผลักดันจากนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐที่ช่วยกระตุ้นการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม ทั้งนี้ จากความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากธุรกิจอีคอมเมิร์ซและกลุ่มโลจิสติกส์ ส่งผลให้มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาและเกิดการแข่งขันในกลุ่มธุรกิจที่สูงขึ้น ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปทั้งในด้านการบริการ เทคโนโลยีที่ทันสมัย การให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (ESG) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับผู้ประกอบการอื่นๆ ในตลาด

ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมยังคงเผชิญกับการแข่งขันในระดับสูง จากการที่มีอาคารสำนักงานทยอยสร้างเสร็จใหม่เป็นจำนวนมาก ซึ่งกดดันให้การขึ้นราคาเช่าเป็นไปอย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD และอาคาร Grade A ในพื้นที่ CBD ยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ ทั้งนี้ การสร้างความแตกต่างและยกระดับการให้บริการจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินได้

ข้อมูล ทางการเงิน ที่สำคัญ

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565)

ปี 2566 (1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566)

ปี 2567 (1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567)

เอกสิทธิ์ บุรธรรมสถิตย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4195
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2565 ถึง 2567 ได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,074,721,000	1.09	1,071,932,000	1.12	1,230,288,000	1.27
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	8,950,000	0.01	8,977,000	0.01	9,045,000	0.01
ลูกหนี้การค้า	513,824,000	0.52	691,371,000	0.72	745,064,000	0.77
ลูกหนี้อื่น	792,391,000	0.80	577,580,000	0.60	159,594,000	0.17
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	59,065,000	0.06	75,201,000	0.08	60,952,000	0.06
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,658,434,000	34.01	33,813,109,000	35.27	34,974,234,000	36.21
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	85,228,000	0.09	-	-	6,200,000	0.01
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	325,690,000	0.33	575,993,000	0.60	590,268,000	0.61
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	36,518,303,000	36.90	36,814,163,000	38.40	37,775,645,000	39.11
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11,352,348,000	11.47	10,900,400,000	11.37	11,177,576,000	11.57
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,331,872,000	3.37	2,232,815,000	2.33	2,093,039,000	2.17
เงินลงทุนอื่น	196,134,000	0.20	182,845,000	0.19	168,434,000	0.17
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	994,086,000	1.00	920,101,000	0.96	858,648,000	0.89
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ แก่งกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	81,915,000	0.08	81,915,000	0.09	81,915,000	0.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	41,114,716,000	41.54	40,029,294,000	41.75	40,743,371,000	42.18
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,421,006,000	4.47	3,740,958,000	3.90	2,499,318,000	2.59
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	109,486,000	0.11	99,160,000	0.10	93,120,000	0.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	524,051,000	0.53	590,811,000	0.62	603,339,000	0.62
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	63,546,000	0.06	47,637,000	0.05	3,677,000	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	259,873,000	0.26	230,490,000	0.24	493,125,000	0.51
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	62,449,033,000	63.10	59,056,426,000	61.60	58,815,562,000	60.89
รวมสินทรัพย์	98,967,336,000	100.00	95,870,589,000	100.00	96,591,207,000	100.00

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,810,000,000	3.85	3,891,890,000	4.06	3,225,000,000	3.34
เจ้าหนี้การค้า	4,220,302,000	4.26	3,699,073,000	3.86	3,540,703,000	3.67
เจ้าหนี้อื่น	1,098,077,000	1.11	1,162,194,000	1.21	1,544,498,000	1.60
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,811,891,000	1.83	2,977,149,000	3.11	2,181,095,000	2.26
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11,999,357,000	12.12	6,168,538,000	6.43	6,299,054,000	6.52
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	224,167,000	0.23	344,626,000	0.36	373,974,000	0.39
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้าที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	53,034,000	0.05	52,779,000	0.06	53,406,000	0.06
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	256,214,000	0.26	167,038,000	0.17	150,234,000	0.16
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	514,865,000	0.52	553,070,000	0.58	511,106,000	0.53
รวมหนี้สินหมุนเวียน	23,987,907,000	24.24	19,016,357,000	19.84	17,879,070,000	18.51
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9,148,719,000	9.24	6,940,075,000	7.24	8,744,339,000	9.05
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	584,771,000	0.59	599,570,000	0.63	614,409,000	0.64
หุ้นกู้	22,484,084,000	22.72	26,225,467,000	27.36	26,912,414,000	27.86
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,397,990,000	3.43	3,202,426,000	3.34	3,242,320,000	3.36
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	1,029,094,000	1.04	976,949,000	1.02	925,123,000	0.96
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	849,849,000	0.86	742,878,000	0.77	705,751,000	0.73
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	296,630,000	0.30	341,156,000	0.36	318,677,000	0.33
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	701,018,000	0.71	743,439,000	0.78	775,412,000	0.80
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	38,492,155,000	38.89	39,771,960,000	41.49	42,238,445,000	43.73
รวมหนี้สิน	62,480,062,000	63.13	58,788,317,000	61.32	60,117,515,000	62.24

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญจำนวน 3,710,844 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น	3,710,844,000		3,710,844,000		3,710,844,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญจำนวน 2,319,277 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น	2,319,277,000	2.34	2,319,277,000	2.42	2,319,277,000	2.40
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	25,818,624,000	26.09	25,818,624,000	26.93	25,818,624,000	26.73
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	1,617,070,000	1.63	1,698,363,000	1.77	1,823,020,000	1.89
- ยังไม่ได้จัดสรร	9,283,491,000	9.38	10,055,471,000	10.49	10,475,046,000	10.84
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(635,939,000)	(0.64)	(845,818,000)	(0.88)	(1,466,930,000)	(1.52)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	(2,274,288,000)	(2.30)	(2,274,288,000)	(2.37)	(2,274,288,000)	(2.35)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	36,128,235,000	36.51	36,771,629,000	38.36	36,694,749,000	37.99
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	359,039,000	0.36	310,643,000	0.32	(221,057,000)	(0.23)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	36,487,274,000	36.87	37,082,272,000	38.68	36,473,692,000	37.76
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	98,967,336,000	100.00	95,870,589,000	100.00	96,591,207,000	100.00

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,420,442,000	69.86	11,003,711,000	65.46	9,173,559,000	62.98
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,391,918,000	14.63	2,799,007,000	16.65	3,130,774,000	21.49
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	329,162,000	2.01	566,902,000	3.37	430,155,000	2.95
รายได้ค่าบริการจัดการ	711,744,000	4.35	714,653,000	4.25	729,312,000	5.01
รายได้จากการลงทุน	60,097,000	0.37	80,998,000	0.48	70,503,000	0.48
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	381,080,000	2.33	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	482,291,000	2.87	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	179,267,000	1.23
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	869,117,000	5.32	1,028,776,000	6.12	720,398,000	4.95
รายได้อื่น	183,056,000	1.12	133,137,000	0.79	132,444,000	0.91
รวมรายได้	16,346,616,000	100.00	16,809,475,000	100.00	14,566,412,000	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,749,819,000	47.41	7,903,937,000	47.02	6,794,782,000	46.65
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	943,352,000	5.77	1,249,277,000	7.43	1,363,577,000	9.36
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	263,958,000	1.61	318,187,000	1.89	227,923,000	1.56
ต้นทุนค่าการจัดการ	401,978,000	2.46	515,206,000	3.06	498,338,000	3.42
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,039,694,000	6.36	1,072,471,000	6.38	989,709,000	6.79
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,066,294,000	12.64	2,575,569,000	15.32	1,980,388,000	13.60
รวมค่าใช้จ่าย	12,465,095,000	76.25	13,634,647,000	81.11	11,854,717,000	81.38
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(27,674,000)	(0.17)	286,200,000	1.70	362,201,000	2.49
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	111,400,000	0.68	-	-	-	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	3,965,247,000	24.26	3,461,028,000	20.59	3,073,896,000	21.10
ต้นทุนทางการเงิน	(964,135,000)	(5.90)	(1,163,341,000)	(6.92)	(1,233,228,000)	(8.47)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	3,001,112,000	18.36	2,297,687,000	13.67	1,840,668,000	12.64
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(536,612,000)	(3.28)	(437,113,000)	(2.60)	(373,655,000)	(2.57)
กำไรสุทธิ	2,464,500,000	15.08	1,860,574,000	11.07	1,467,013,000	10.07
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,464,465,000	15.08	1,851,557,000	11.01	1,438,028,000	9.87
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	35,000	0.00	9,017,000	0.05	28,985,000	0.20
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.06		0.80		0.62	

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับปี	2,464,500,000	15.08	1,860,574,000	11.07	1,467,013,000	10.07
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	283,627,000	1.74	(230,583,000)	(1.37)	(623,754,000)	(4.28)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด - สุทธิจากภาษีเงินได้						
- จัดประเภทไปกำไรขาดทุน	-	-	-	-	-	-
- การเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิ	1,772,000	0.01	5,181,000	0.03	(1,794,000)	(0.01)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	(299,772,000)	(1.83)	(14,297,000)	(0.09)	(15,707,000)	(0.11)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษีเงินได้	33,769,000	0.21	(1,308,000)	(0.01)	33,449,000	0.23
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	-	-	420,000	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษีเงินได้	19,396,000	0.12	(241,007,000)	(1.43)	(607,386,000)	(4.17)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,483,896,000	15.20	1,619,567,000	9.63	859,627,000	5.90
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	2,483,056,000	15.19	1,640,157,000	9.76	873,576,000	6.00
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	840,000	0.01	(20,590,000)	(0.12)	(13,949,000)	(0.10)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,483,896,000	15.20	1,619,567,000	9.63	859,627,000	5.90

บริษัท เพอร์เชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับปี	2,464,500,000	1,860,574,000	1,467,013,000
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	536,612,000	437,113,000	373,655,000
ต้นทุนทางการเงิน	964,135,000	1,163,341,000	1,233,228,000
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,052,860,000	1,249,395,000	1,232,762,000
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการลดมูลค่า อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(21,241,000)	(3,176,000)	13,558,000
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าสินทรัพย์	86,849,000	587,173,000	20,627,000
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	883,000	10,983,000	1,996,000
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	50,663,000	61,989,000	59,319,000
(กลับรายการ) ประมาณการค่าใช้จ่าย สำหรับคดีความ	-	(6,058,000)	14,759,000
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	(869,117,000)	(1,028,776,000)	(720,398,000)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(69,293,000)	(64,178,000)	(50,256,000)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	97,044,000	48,236,000	(139,262,000)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุน ในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไร ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วม	27,674,000	(286,200,000)	(362,201,000)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์	(43,874,000)	15,909,000	43,960,000
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(7,581,000)	(32,740,000)	(4,563,000)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	78,908,000	8,775,000	250,000
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุน ของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(381,080,000)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(482,291,000)	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(179,267,000)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม ในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(111,400,000)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(60,097,000)	(80,998,000)	(70,503,000)
	3,796,445,000	3,459,071,000	2,934,677,000

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	(144,244,000)	(177,391,000)	(70,170,000)
ลูกหนี้อื่น	(252,117,000)	211,041,000	417,363,000
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	88,036,000	110,036,000	124,376,000
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	371,403,000	318,895,000	427,640,000
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	199,891,000	85,228,000	(6,200,000)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	35,616,000	(243,825,000)	(16,200,000)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	101,049,000	674,000	(210,588,000)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	620,778,000	(476,589,000)	(344,391,000)
เจ้าหนี้อื่น	218,129,000	82,581,000	380,503,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(98,281,000)	40,363,000	(41,964,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายคิความ	-	(2,558,000)	(942,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	40,408,000	51,037,000	10,193,000
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(10,217,000)	(18,612,000)	(31,354,000)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	11,387,000	11,778,000	(480,000)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	4,978,283,000	3,451,730,000	3,572,463,000
จ่ายภาษีเงินได้	(473,931,000)	(724,842,000)	(513,641,000)
รับคืนภาษีเงินได้	-	30,038,000	12,941,000
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,504,352,000	2,756,926,000	3,071,763,000
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	44,118,000	25,281,000	16,686,000
สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(17,000)	(27,000)	(68,000)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน			
ลดลง	240,000	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	459,585,000	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	313,852,000
เงินสดรับสุทธิจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	576,827,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(360,377,000)	(302,060,000)	(713,631,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	(1,709,612,000)	-	-
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อลงทุนเพิ่มในเงินลงทุนอื่น	(13,000)	(1,190,000)	(1,295,000)

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดรับ (จ่าย) จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เพื่อโครงการลงทุน	164,324,000	-	-
รับเงินปันผล	708,178,000	760,755,000	804,268,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5,022,205,000)	(1,315,020,000)	(2,753,917,000)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,911,396,000	2,293,531,000	1,548,587,000
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,687,141,000)	1,920,855,000	(785,518,000)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย ในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย ที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	-	(8,377,000)	(528,421,000)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,546,777,000)	(1,597,817,000)	(1,978,088,000)
เงินสดรับ (จ่ายชำระคืน) จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,819,189,000	1,481,890,000	(665,865,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	17,244,495,000	11,395,598,000	16,627,151,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	(10,336,298,000)	(12,411,008,000)	(15,562,855,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(786,712,000)	(459,844,000)	(300,323,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	7,000,000,000	9,930,000,000	8,400,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(13,300,000,000)	(12,000,000,000)	(7,170,000,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(804,636,000)	(1,016,192,000)	(947,694,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(710,739,000)	(4,685,750,000)	(2,126,095,000)
ผลกระทบของผลกำไรจากการป้องกัน ความเสี่ยงของกระแสเงินสด	1,772,000	5,181,000	(1,794,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	108,244,000	(2,789,000)	158,356,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	966,477,000	1,074,721,000	1,071,932,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด	1,074,721,000	1,071,932,000	1,230,288,000
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	614,213,000	569,574,000	755,595,000
สินทรัพย์ภายใต้หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	196,478,000	223,547,000	224,571,000
เจ้าหนี้จากการซื้อหุ้นสามัญ	65,452,000	-	27,812,000

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
1 อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.52	1.94	2.11
2 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.10	0.12	0.12
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ (Activity Ratio)				
3 อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ⁽¹⁾	เท่า	7.80	6.77	5.97
4 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ⁽¹⁾	วัน	46.79	53.91	61.14
5 อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	2.29	2.39	2.32
6 ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	159.39	152.72	157.33
7 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.17	0.18	0.15
อัตราส่วนที่แสดงถึงความเสี่ยงจากการกู้ยืม (Leverage Ratio)				
8 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.71	1.59	1.65
9 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.68	1.56	1.61
10 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.24	2.94	2.16
11 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.37	1.26	1.32
12 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.34	1.23	1.28
13 อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.26	0.31	0.30
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
14 อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	36.99	33.79	34.01
15 อัตรากำไรขั้นต้นจำแนกตามส่วนงาน				
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	ร้อยละ	32.14	28.17	25.93
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ⁽²⁾	ร้อยละ	52.35	52.17	50.55
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	ร้อยละ	37.85	41.57	46.02
16 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	23.75	18.89	18.62
17 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรสำหรับปี)	ร้อยละ	15.08	11.07	10.07
18 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	15.08	11.01	9.87
19 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	ร้อยละ	2.57	1.90	1.49
20 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	8.31	6.94	6.14
21 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	6.97	5.03	3.91
22 อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	40.47	50.10	50.00

หมายเหตุ : (1) เนื่องจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายได้เมื่อโอน ในขณะที่เงินดาวนริบจะบันทึกเป็นหนี้สิน จึงไม่มิลูกหนี้การค้าจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย จะคำนวณจากรายได้จากการให้เช่าและบริการ รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้ค่าบริหารจัดการหารด้วยลูกหนี้การค้าเฉลี่ย

(2) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและบริการและรายได้ค่าบริหารจัดการส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

ผู้สอบบัญชี

คุณเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4195

บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 0 2677 2000
โทรสาร : 0 2677 2222

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน

ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 0 2626 7503, 0 2626 7504, 0 2626 7506,
0 262 7511, 0 2626 7218 และ 0 2638 8112

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 0 2296 4808 และ 0 2296 2000 ต่อ 50544

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 0 2296 4808 และ 0 2296 2000 ต่อ 50544

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
977/3 อาคารเอสเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 3 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0 2298 0828 ต่อ 111

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

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

ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย อันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

การกำกับดูแล กิจการ



นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการมีความมุ่งมั่นและตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้องค์กรมีการเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาล ด้วยการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดีต่อบุคคลรอบด้าน เสริมสร้างความเข้าใจของคณะกรรมการในบริบทธุรกิจ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย โอกาส และความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการตามหลักธรรมาภิบาลขององค์กรด้วยความโปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้ จึงได้กำหนด “นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น โดยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2558 มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 เป็นต้นมา และสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม รับทราบ เข้าใจ และนำไปยึดถือปฏิบัติ ซึ่งคณะกรรมการมีการพิจารณาทบทวนนโยบายดังกล่าวให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) และสภาการณปัจจุบันอย่างเป็นทางการเป็นประจำและต่อเนื่อง โดยได้ทบทวนและอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุดซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ต้องศึกษา ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด ซึ่งถือเป็นวินัยในการปฏิบัติงานและไม่สามารถอ้างอิงว่าไม่ทราบแนวปฏิบัติที่กำหนดขึ้น นอกจากนี้ ผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นทุกฝ่ายงานมีหน้าที่รับผิดชอบกำกับดูแล และสนับสนุนส่งเสริมให้พนักงานในบังคับบัญชาปฏิบัติตามอย่างทั่วถึง

1. ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการได้ถูกจัดทำขึ้นโดยคำนึงถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงได้รับการมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้นำ CG Code มาปรับใช้ในการกำหนดและทบทวนนโยบายภายในองค์กร พร้อมทั้งติดตามกำกับดูแลเพื่อให้มีการพัฒนาการดำเนินการต่างๆ อย่างต่อเนื่องตามบริบทที่เหมาะสมทางธุรกิจ โดยในภาพรวมบริษัทฯ สามารถดำเนินการตาม CG Code รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน กลต.) ได้เป็นอย่างดี และสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้อย่างครบถ้วน ซึ่งนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ครอบคลุมเนื้อหา 5 หมวด ได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท พร้อมกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ ซึ่งครอบคลุมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการและผู้บริหาร ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจาก

ฝ่ายจัดการ การพัฒนากรรมการ และการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย ครอบคลุมการดูแลผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกัน การส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น การป้องกันการใช้อิทธิพลในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมาตรการดำเนินการกับผู้ที่เกี่ยวข้องที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย นโยบายและแนวปฏิบัติ โดยคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เป็นผู้พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติให้บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบาย และนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวไปปฏิบัติสำหรับหลักเกณฑ์ในเรื่องใดที่ยังไม่มีการกำหนดเป็นนโยบายหรือยังไม่ได้นำไปปฏิบัติ ฝ่ายจัดการจะรายงานให้คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงพิจารณาทบทวนเป็นประจำทุกปี

ดูรายละเอียดนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการได้ในเอกสารแนบหัวข้อ “เอกสารแนบ 5 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม” และบนเว็บไซต์ของบริษัท www.fraserproperty.co.th

1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ที่สามารถเอื้อประโยชน์แก่บริษัทได้เป็นอย่างดี มีความทุ่มเท และใช้เวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ คณะกรรมการบริษัทได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น เพื่อกำกับดูแลแนวทางดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีหน้าที่แต่งตั้งฝ่ายบริหารเพื่อรับผิดชอบการดำเนินธุรกิจ และอาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นตามความเหมาะสมเพื่อรับผิดชอบเฉพาะเรื่องที่ได้รับมอบหมาย รวมถึงแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเลขานุการบริษัทผู้รับผิดชอบการดำเนินการประชุมและการปฏิบัติตามกฎหมาย ทั้งนี้ คณะกรรมการเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ซึ่งได้กำหนดแนวปฏิบัติที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ในเรื่องต่างๆ ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ องค์ประกอบ คุณสมบัติของคณะกรรมการและการแต่งตั้ง ความเป็นอิสระของคณะกรรมการ บทบาท หน้าที่ ของคณะกรรมการ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท การจัดตั้งคณะอนุกรรมการ การประชุมคณะกรรมการและการได้รับเอกสารข้อมูล ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุด การประเมินตนเองของคณะกรรมการ การพัฒนากรรมการและผู้บริหารระดับสูง แผนการสืบทอดตำแหน่ง การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ ดังนี้

การสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

สำหรับการสรรหากรรมการบริษัท อนุกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด คณะกรรมการสรรหาจะเป็นผู้พิจารณาเบื้องต้นในการกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณอนุมัติต่อไป

การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุด คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุดไม่อาจกำหนดค่าตอบแทนให้ตนเองได้ เนื่องจากการขัดกันของผลประโยชน์ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาจะเป็นผู้พิจารณาโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงสุดได้ในส่วนของรายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ “การสรรหา พัฒนาและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ”

ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการต้องวินิจฉัย แสดงความคิดเห็น และออกเสียงในกิจการที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ตัดสินใจของตน หากการตัดสินใจของคณะกรรมการตกอยู่ภายใต้ภาวะกดดันจากหน้าที่การงานหรือครอบครัวหรือมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ย่อมบิดเบือนการตัดสินใจให้ตัดสินใจเข้าข้างตนเอง คนใกล้ชิด หรือเพื่อประโยชน์ของตนเอง ความเป็นอิสระของกรรมการจึงเป็นเรื่องที่ต้องคำนึงถึงอย่างยิ่งเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและบริษัทฯ กรรมการที่ขาดความเป็นอิสระไม่ควรทำหน้าที่ตัดสินใจ

- 1) เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทภายใต้การนำของประธานกรรมการบริษัท มีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล บริษัทจึงจัดให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างประธานกรรมการ และผู้บริหารสูงสุดออกจากกันอย่างชัดเจน
- 2) กรรมการอิสระจะต้องสามารถเข้าถึงข้อมูลทางการเงินและธุรกิจอย่างเพียงพอที่จะสามารถแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระในการรักษาประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้องและควรเข้าประชุมโดยสม่ำเสมอ

- 3) กรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทอื่นซึ่งมีผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่มเดียวกัน นอกจากนี้ยังต้องสามารถให้ความคิดเห็นในการประชุมได้อย่างเป็นอิสระ

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

เพื่อให้การแบ่งแยกหน้าที่ในเรื่องการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ และการบริหารงานประจำของบริษัทฯ ออกจากกัน และเพื่อให้กรรมการทำหน้าที่ดูแล และประเมินผลการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงกำหนดให้ประธานกรรมการ และผู้บริหารสูงสุดเป็นคนละบุคคลกันเสมอ

บทบาทและหน้าที่ของประธานกรรมการ

- (1) ดูแลการบริหารจัดการของฝ่ายบริหาร ให้คำแนะนำช่วยเหลือ แต่ต้องไม่มีส่วนร่วม และไม่ก้าวล้ำในการบริหารงานปกติประจำวัน โดยให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารสูงสุดภายใต้กรอบอำนาจที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- (2) เป็นประธานอย่างเป็นธรรมในที่ประชุมทั้งในการประชุมคณะกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) สนับสนุนและผลักดันให้ผู้เข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียง และปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเคร่งครัด

บทบาทและหน้าที่ของผู้บริหารสูงสุด

- (1) นำนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มาพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติให้เกิดผลสำเร็จ บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- (2) วางแผนกลยุทธ์ทางด้านการเงิน การลงทุน การบริหาร และการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้เหมาะสมกับบริษัทฯ
- (3) นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณอนุมัติเรื่องสำคัญต่างๆ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
- (4) อนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญต่างๆ ของบริษัทฯ

(5) รับทราบข้อร้องเรียนและรับแจ้งเบาะแสการทุจริต รวมถึงข้อข้องใจเกี่ยวกับมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ จากผู้มีส่วนได้เสีย โดยดำเนินการตามขั้นตอนการจัดการเรื่องที่มีการร้องเรียน

(6) เป็นผู้มีอำนาจในการบังคับบัญชาพนักงานทุกระดับชั้น

(7) คัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร

การพัฒนากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกสนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมกิจกรรมการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและแสวงหาความเข้าใจในหน้าที่ความรับผิดชอบกรรมการหรือแนวทางบริหารจัดการที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ เช่น การปฐมนิเทศกรรมการเข้าใหม่ การจัดเยี่ยมชมสถานที่ปฏิบัติงานภายในกิจการ หรือภายในกลุ่มบริษัท การจัดกิจกรรมศึกษาดูงานขององค์กรอื่นๆ การจัดอบรม สัมมนา หรือเข้าร่วมอบรมสัมมนากับหน่วยงานต่างๆ อาทิ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการแลกเปลี่ยนความรู้ระหว่างสมาชิกกรรมการ การว่าจ้างที่ปรึกษา และการจัด Board Retreat เป็นต้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ การพัฒนาและการส่งเสริมความรู้ให้กับกรรมการและผู้บริหาร ได้ในส่วนของรายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ “การสรรหา พัฒนาและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ”

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยด้วยตนเองแบบรายคณะและรายบุคคล อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีว่ามีความครบถ้วนเหมาะสมตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทนำแนวทางจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาปรับใช้ในการจัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะและรายบุคคลให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ สภาพแวดล้อมและกิจการของบริษัทฯ ผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญและจะนำไปเป็นแนวทางในการวางแผนการพัฒนากรรมการเพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่กำกับดูแลกิจการประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ หลักเกณฑ์ ขั้นตอน และผลประเมินตนเองของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ได้ในส่วนของรายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแล

กิจการ หัวข้อ “การสรรหา พัฒนาและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ”

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะคัดเลือกบุคคลที่มีประสบการณ์และคุณสมบัติที่เหมาะสมเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว มีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ในการดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น เช่น การควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของบริษัท เป็นต้น นอกจากนี้ ในการลงมติหรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติหรือใช้สิทธิในเรื่องสำคัญนั้นๆ

บริษัทฯ มีการกำหนดกลไกในการกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทฯ ดังกล่าว ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทฯ ให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ พร้อมกำหนดระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอต่อการกำกับดูแล รวมถึงการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีให้บริษัทฯ สามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

การดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายว่าด้วยการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการบริษัทไว้ ดังนี้

1) กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ กรรมการของบริษัทฯ และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตน หรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

2) การไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และการดำเนินธุรกิจของบริษัทดังกล่าวต้องไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ กำหนดให้บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินตามนโยบายการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการในบริษัทอื่นอย่างเคร่งครัด เหมาะสม และมีได้ส่งผลกระทบต่อการประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการบริษัทแต่อย่างใด

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบโครงสร้าง คุณสมบัติวาระการดำรงตำแหน่ง การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการ ประธานกรรมการ และอำนาจของคณะกรรมการ การประชุมองค์ประชุม และการออกเสียงลงคะแนนรวมถึงเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ในส่วนของ “โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ” และเอกสารแนบ 5 หรือเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี” และ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

(1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการรับทราบข้อมูลผลการดำเนินงานและนโยบายการบริหารงาน สิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไร สิทธิในการเสนอวาระการประชุม สิทธิในการเสนอชื่อกรรมการ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการบริษัท สิทธิในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับสิทธิอย่างเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับบริษัทฯ¹ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการให้ความมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการประชุมผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ มีมาตรการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน มีการควบคุมและดูแลการทำรายการระหว่างกัน รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอจัดให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ อย่างรวดเร็ว ครบถ้วน และเพียงพอผ่านช่องทางที่เข้าถึงได้ง่าย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับสิทธิและผลประโยชน์ของตน

การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

การกำหนดวัน เวลา สถานที่และรูปแบบในการประชุมเพื่ออำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ซึ่งรวมถึงนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุม

บริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ โดยจะกำหนดวัน เวลา สถานที่ที่จะจัดประชุม และรูปแบบในการประชุม

ซึ่งมีความพร้อมที่จะอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน ได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีนโยบาย ดังนี้

1. ไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ และกำหนดเวลาประชุมในช่วงบ่าย เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนสามารถส่งใบลงคะแนนหรือหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัทฯ เพื่อรับลงคะแนนล่วงหน้า
2. จัดรูปแบบการประชุมตามความเหมาะสม ในการประชุมแบบ Physical ให้กำหนดสถานที่ประชุมที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางไปร่วมประชุมได้อย่างสะดวก โดยจัดประชุมในเขตกรุงเทพมหานคร หรือท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ในการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ให้ปฏิบัติตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้นำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การลงคะแนนทางออนไลน์ การส่งคำถามได้ล่วงหน้าผ่านอีเมล หรือการบันทึกภาพและเสียงเป็นต้น สำหรับการประชุมแบบ Hybrid จะต้องมียระบบที่เชื่อมโยงระหว่างการประชุมแบบ Physical และแบบ e-Meeting ทั้งนี้ จะมีการให้ข้อมูลวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุมครบถ้วนแก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า เพื่อให้การประชุมดำเนินไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และถูกต้องแม่นยำ
3. มีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามที่จะระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีและวิสามัญผู้ถือหุ้น หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม
4. ไม่มีการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ
5. หากมีความจำเป็นเร่งด่วนต้องเสนอวาระเป็นกรณีพิเศษ ซึ่งกระทบหรือเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หรือเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขหรือกฎเกณฑ์ กฎหมายที่ใช้บังคับที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ จะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2566 – 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ ได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยถ่ายทอดภาพและเสียงจาก เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ พิจารณาถึงมาตรการเพื่อความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง จึงให้ดำเนินการจัดประชุมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) และเป็นไปตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ: 1 รายละเอียดของจรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน และข้อบังคับบริษัทฯ สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ www.frasersproperty.co.th

การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหาร

การประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีนี้ได้ดำเนินการประชุมตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2538 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติคณะกรรมการบริษัท เรื่องกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมทั้งเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่มีรายละเอียดครบถ้วนเปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- จัดส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งบรรจวาระที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และข้อบังคับของบริษัทฯ อาทิ รายละเอียดวาระการประชุมที่เพียงพอสำหรับการตัดสินใจ รวมทั้งนำเสนอความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระอย่างชัดเจน รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมารายงานประจำปี พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุม เอกสารที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะ และระบุนิติการไว้ชัดเจนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 14 วัน และประกาศโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมลงหนังสือพิมพ์รายวัน 3 วันติดต่อกันและไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อบอกกล่าวผู้ถือหุ้นล่วงหน้าในเวลาเพียงพอสำหรับเตรียมตัวศึกษาข้อมูลในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมก่อนมาเข้าร่วมประชุม หนังสือเชิญประชุมได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งมาประชุมแทนหรือเลือกให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมแทนได้ โดยบริษัทฯ จะเสนอรายชื่อกรรมการอิสระพร้อมประวัติโดยสังเขปในหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาโดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- นำเสนอคำตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี และนำเสนอนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดคำตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2549 บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการเสนอระเบียบวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการในเบื้องต้นเป็นการล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์บริษัทฯ www.frasersproperty.co.th

- ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าดูข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับระเบียบวาระการประชุมได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าก่อนได้รับเอกสารการประชุม
- ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
- เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อหรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- จัดให้มีช่องทางที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถติดต่อขอข้อมูลโดยตรงทางไปรษณีย์ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail address) ของบริษัทฯ "FPT.ir@frasersproperty.com" นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นรายย่อยยังสามารถติดต่อขอข้อมูลในเรื่องต่างๆ อาทิ กิจกรรมของคณะกรรมการบริหาร ความยั่งยืนและความเสี่ยง เป็นต้น ได้จากเลขานุการบริษัทที่ "TH.FPT.CS@frasersproperty.com"

วันประชุมผู้ถือหุ้น

- ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อยสองชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จโดยได้นาระบบคอมพิวเตอร์และคิวอาร์โค้ดมาใช้ในการจัดประชุม การลงทะเบียนและตรวจนับคะแนน ซึ่งช่วยให้การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็ว และเชื่อถือได้
- กำหนดให้มีการตรวจสอบเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุม จัดเตรียมอาคารแสดมปีในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีการมอบฉันทะโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย ซึ่งในปี 2567 นี้ เพื่อสุขอนามัยที่ดีและป้องกันการติดโรคระบาดโควิด-19 จึงจัดให้มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) โดยผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนวันและเวลาประชุม อย่างเหมาะสมและเพียงพอเพื่อรับสิทธิในการเข้าร่วมประชุม
- ประธานที่ประชุมดำเนินการประชุมตามลำดับ เริ่มจากการแนะนำคณะกรรมการ คณะผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทำหน้าที่เป็นคนกลางและสักขีพยานให้ที่ประชุมรับทราบ และบริษัทฯ จะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ โดยจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและดำเนินการประชุมอย่างเหมาะสมและโปร่งใส
- จัดให้มีการลงมติโดยแยกการนับคะแนนตามแต่ละวาระรวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการเลือกตั้งกรรมการเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างทั่วถึงในระหว่างการประชุมก่อนการลงคะแนนและสรุปมติที่ประชุมของแต่ละวาระ
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังเริ่มการประชุมแล้ว มีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนตามจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหุ้นประเภทเดียวคือหุ้นสามัญ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง

หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น

- แจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันประชุม หรือภายในวันทำการถัดไป และเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยได้ระบุผลของการลงคะแนนเสียง (เห็นด้วย / ไม่เห็นด้วย / จดออกเสียง) ในแต่ละวาระ
- จัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดทำเป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ซึ่งฉบับที่กรายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและกรรมการที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สิทธิ ขั้นตอนและวิธีการลงคะแนน วิธีการแสดงผลคะแนน ผลของการลงคะแนนเสียง (เห็นด้วย / ไม่เห็นด้วย / จดออกเสียง) ในวาระที่ขอรับรอง/อนุมัติจากผู้ถือหุ้น รวมทั้งข้อซักถามของผู้ถือหุ้นในแต่ละวาระให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วัน นับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลต่างๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว
- ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมวิดีโอที่บันทึกภาพในวันประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- บริษัทฯ ปฏิบัติตามเกณฑ์ภายใต้โครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ครอบคลุมขั้นตอนต่างๆ เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในระดับดีเยี่ยมด้วยคะแนนเต็ม 100 คะแนน

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 มีกรรมการเข้าร่วมประชุม 10 คน และมีผู้บริหารสูงสุดเข้าร่วมประชุม รวมถึงมีที่ปรึกษากฎหมาย และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย ตั้งแต่เริ่มการประชุม ประธานในที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการบริษัทชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนก่อนเริ่มการประชุม มีการพิจารณาลงคะแนนเสียงเรียงลำดับตามวาระที่กำหนดไว้ โดยนับผลการลงคะแนนผ่านช่องทางและรูปแบบการประชุมที่กำหนด

(2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและดูแลให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมและยั่งยืน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

การเสนอวาระการประชุมและชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับเลือกตั้งเป็นกรรมการ

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุม ผู้ถือหุ้นได้ล่วงหน้าก่อนการประชุม โดยประกาศแจ้งให้ทราบโดยทั่วกันผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าก่อนการประชุม พร้อมทั้งประกาศหลักเกณฑ์และระบุนขั้นตอนของการพิจารณาอย่างชัดเจนไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับเลือกตั้งเป็นกรรมการ ซึ่งผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของบริษัทฯ และต้องให้ความยินยอมในการเสนอชื่อด้วย โดยประกาศแจ้งการรับเสนอชื่อ รวมถึงหลักเกณฑ์ต่างๆ ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าก่อนการประชุม และเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ การคัดเลือกกรรมการในที่ประชุม บริษัทฯ จัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องที่น่าสนใจ สมควรที่จะบรรจุเป็นระเบียบวาระ และเสนอชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ล่วงหน้าก่อนการประชุม คือตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567 โดยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งประกาศหลักเกณฑ์และระบุนขั้นตอนที่ชัดเจนไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.frasersproperty.co.th ภายใต้หมวดนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อการประชุมผู้ถือหุ้น

สิทธิในการออกเสียง การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน และการลงคะแนน

- ให้สิทธิออกเสียงแก่ผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ถืออย่างเท่าเทียมกัน โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิออกเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง
- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมเสมอ และนโยบายที่จะไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสศึกษาข้อมูลประกอบระเบียบวาระก่อนตัดสินใจ

- แบนหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด (แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.) ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้เองในแต่ละวาระพร้อมกับหนังสือนัดประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้กรรมการอิสระหรือบุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน พร้อมทั้งเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดดูรายละเอียดและขั้นตอนการมอบฉันทะได้
- ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการลงคะแนนดังกล่าวในการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ ก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุมในที่สุด

การบันทึกรายงานการประชุม

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

นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งในด้านผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้อง ทั้งในระดับองค์กร ธุรกิจและในระดับบุคลากรของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ เป็นธรรม และโปร่งใส รวมทั้งกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับรายการผลประโยชน์ที่ขัดแย้งและการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน ในกรณีที่มีวาระที่กรรมการบริษัท รวมทั้งผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้เสีย กรรมการบริษัท / ผู้บริหารคนดังกล่าว จะไม่เข้าร่วมประชุมหรืองดออกเสียงในวาระนั้นๆ

1. พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในการติดต่อกับคู่ค้าและบุคคลอื่นใด
2. การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัทองค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่นจะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง
3. ไม่เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจตัดสินใจ หรือผู้บริหารในกิจการที่เป็นการแข่งขันหรือมีลักษณะเดียวกันกับบริษัทฯ แต่ในกรณีที่ไมอาจหลีกเลี่ยงได้ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยทันที

4. ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทฯ และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลการปฏิบัติงาน ข้อมูลธุรกิจแผนงานในอนาคตของบริษัทฯ และอื่นๆ
5. ในกรณีที่พนักงานหรือบุคคลในครอบครัวเข้าไปมีส่วนร่วมหรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใดๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัทฯ จะต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
6. พนักงานจะต้องไม่กู้ยืมเงินจากคู่ค้าที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วย ยกเว้นสถาบันการเงิน เนื่องจากอาจมีอิทธิพลต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนบริษัทฯ
7. หลีกเลี่ยงการเข้าไปเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือก่อการผูกพันทางการเงินในรูปแบบใดๆ กับผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ หรือพนักงานของบริษัทฯ เอง
8. ห้ามพนักงานจ่ายเงินหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ แก่ผู้ใดโดยไม่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
9. กรณีพนักงานมีความจำเป็นต้องทำงานอื่น เพื่อเพิ่มพูนรายได้หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเวลาทำงาน ทั้งนี้จะต้องไม่ฝ่าฝืนกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน รวมทั้งไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ ไม่ประกอบกิจการที่เป็นการแข่งขันหรือมีลักษณะเดียวกันกับบริษัทฯ ไม่มีผลเสียต่อชื่อเสียงหรือกิจการของบริษัทฯ ไม่นำความลับของบริษัทฯ ไปใช้ และไม่กระทบกระเทือนต่องานในหน้าที่ของตน

นโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับและดูแลการใช้ข้อมูลภายในให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในหลักจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อให้มั่นใจว่านักลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ ที่ว่าด้วยเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ถูกต้อง ทันที เท่าเทียม และเพียงพอ รวมถึงเพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติในการเปิดเผยและรักษาข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ และแนวทางการพิจารณาการกระทำในลักษณะที่มีได้เป็นการเอาเปรียบบุคคลอื่น บริษัทฯ จึงได้กำหนดระเบียบการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. 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 กรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. บริษัทฯ มีกฎระเบียบการรักษาความปลอดภัยทางด้านระบบคอมพิวเตอร์และการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างเข้มงวด เพื่อป้องกันไม่ให้ข้อมูลข่าวสารที่สำคัญถูกเปิดเผย ซึ่งผู้เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน นำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้ในทางมิชอบ บริษัทฯ มีมาตรการลงโทษอย่างเข้มงวดและเคร่งครัด หากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ถือเป็นการผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง ซึ่งอาจถูกลงโทษทางวินัย และตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการและผู้บริหารนั้นดำรงตำแหน่งอยู่ เมื่อเข้ารับตำแหน่งภายใน 30 วันทำการ และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
4. กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่กำกับดูแลให้คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา รับทราบและเข้าใจนโยบายการระงับการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

(3) บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ คู่แข่ง องค์กรกำกับดูแลและหน่วยงานภาครัฐ ไปจนถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงตระหนักถึงบทบาทความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยบริษัทฯ ยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจ และดำเนินธุรกิจโดยถูกต้องตามกฎหมายและข้อกำหนดของทางการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ให้ความช่วยเหลือส่งเสริมหรือสนับสนุนกิจกรรมหรือธุรกรรมใดๆ ที่มีขัดด้วยกฎหมาย เช่น การละเมิดสิทธิมนุษยชน การละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือเกี่ยวข้องกับลิขสิทธิ์ของผู้อื่น และบริษัทฯ จะไม่เรียกร้อง ขอบหรือรับเงิน ของขวัญหรือของรางวัล หรือสิ่งตอบแทนอื่นใดจากบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นการรับอันเนื่องจากการให้ตามประเพณีนิยม โดยบริษัทฯ ต่อด้านการทุจริตและไม่จ่ายสินบนเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ รวมทั้งจะให้ความร่วมมือและสนับสนุนมาตรการของรัฐและภาคเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่า โดยกำหนดให้พนักงานต้องเอาใจใส่และปฏิบัติงานด้วยจิตสำนึกถึงความปลอดภัยและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม

เพื่อการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละฝ่ายอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม บริษัทฯ ได้มีการพิจารณากระบวนการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ภายใต้นโยบายต่อไปนี้

นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย โดยแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างพอเพียง

- **พนักงาน บริษัทฯ** ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา หรือความเชื่อ พนักงานถือเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่ความสำเร็จที่ดี โดยมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเคารพสิทธิมนุษยชนตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งในด้านโอกาสผลตอบแทน สวัสดิการที่จำเป็นและประโยชน์อื่นๆ การแต่งตั้งโยกย้าย ความก้าวหน้า การพัฒนาศักยภาพ ทักษะการทำงานและด้านอื่นๆ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับค่าตอบแทนสวัสดิการ แก่พนักงาน

เพื่อเป็นการรักษาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และมีศักยภาพในองค์กร รวมถึงการสร้างขวัญกำลังใจในการทำงาน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์จึงกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทน และสวัสดิการในอัตราที่เหมาะสม และเป็นไปตามแนวทางของตลาด บริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ พร้อมจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันการสูญเสียชีวิตจากอุบัติเหตุ ป้องกันการบาดเจ็บ และการเจ็บป่วยอันเนื่องมาจากการทำงาน รวมทั้งกำหนดนโยบายดูแลเรื่องค่าตอบแทนซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาจากความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปี และการวัดผลการปฏิบัติงานตาม Balanced Scorecard รวมทั้งสวัสดิการของพนักงาน อาทิ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว ซึ่งจะขึ้นอยู่กับความสมัครใจและอายุงานของพนักงาน ครอบคลุมเงินสะสมของพนักงานและอัตราเงินสมทบของบริษัทฯ ค่ารักษาพยาบาล ค่าทันตกรรม หลักประกันสุขภาพ หลักประกันชีวิตของพนักงาน และเงินช่วยเหลือ รวมทั้งของเยี่ยมในโอกาสต่างๆ นอกจากนี้ ยังได้จัดให้มีกิจกรรมสันทนาการเพื่อความสามัคคีและเป็นรางวัลสำหรับพนักงานอีกด้วย

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนา ความรู้และศักยภาพของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และเสริมประสบการณ์ให้กับพนักงาน โดยส่งเสริมให้พนักงานได้รับการอบรมพัฒนาทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานได้รับการพัฒนาความเชี่ยวชาญและความสามารถในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและทันต่อการเปลี่ยนแปลงนวัตกรรมต่างๆ ของธุรกิจ ข้อกำหนดและกฎระเบียบของหน่วยงานต่างๆ ที่บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตาม และเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานทุกคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งจรรยาบรรณทางธุรกิจ และสามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง บริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลทาง Intranet และการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานทราบหลักเกณฑ์และยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

สำหรับการดำเนินการในปี 2567 สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อพนักงานได้ในหัวข้อ “การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน เรื่อง การพัฒนาทรัพยากรบุคคล และในรายงานความยั่งยืน เรื่อง ทักษะและความเป็นผู้นำ”

- **นักลงทุนและผู้ถือหุ้น** บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส และเป็นธรรม คำนึงถึงหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจ และสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อยหรือนักลงทุนสถาบัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของ

ผู้ถือหุ้น และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา ผ่านช่องทางต่างๆ

สำหรับการดำเนินการในปี 2567 บริษัทฯ ได้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จากข้อ 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน และ 4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส นอกจากนี้ ยังได้จัดกิจกรรมต่างๆ เช่น การเชิญธนาคารผู้ให้สินเชื่อมาฟังการแถลงผลประกอบการของบริษัทฯ เข้าร่วมแพลตฟอร์มของตลาดหลักทรัพย์ เพื่อสื่อสารผลประกอบการกับนักลงทุนรายย่อยทั่วไป การเชิญนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุนหุ้นกู้ นักลงทุนสถาบัน มาฟังแถลงผลประกอบการของบริษัทฯ การจัดประชุมกับนักลงทุนต่างชาติในระดับภูมิภาค เพื่อนำเสนอข้อมูลของกลุ่มเฟรเซอร์สในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ข้ามชาติ

- **ลูกค้าและผู้เช่า** บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมาตรฐาน ยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญในการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้า และดำเนินการอย่างถึงที่สุด เพื่อให้ข้อร้องเรียนได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็วและเป็นที่น่าพอใจของลูกค้า รวมทั้งผ่อนปรน และร่วมช่วยเหลือลูกค้ายามที่เกิดความเดือดร้อน ภายใต้หลักการดำเนินงานดังนี้

- 1) ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรมและมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง รวมทั้งเปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

- 2) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริง ทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทางอื่นๆ กับลูกค้า อันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ

- 3) ตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยความรวดเร็ว และจัดให้มีระบบและช่องทางการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.fraserproperty.co.th

- 4) รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำข้อมูลไปใช้ในทางที่มีขอบ เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

สำหรับการดำเนินการในปี 2567 สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อลูกค้าได้ในรายงานความยั่งยืน เรื่อง ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน

• **คู่ค้าและผู้รับเหมา** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค และเป็นธรรม ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรม ต่อทั้งสองฝ่าย การปฏิบัติตามพันธสัญญาอย่างเคร่งครัด จึงมีนโยบาย การปฏิบัติต่อคู่ค้าตามหลักธรรมาภิบาล (CG) ในการดำเนินการสรรหา การจัดซื้อจัดจ้างที่เปิดโอกาสให้คู่ค้า (ผู้ขาย / ผู้รับจ้าง / ผู้ให้เช่า) ทุกรายเข้ามาประมูลงาน เสนอราคางานกับบริษัทฯ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เปิดเผย และเป็นธรรมกับคู่ค้าทุกราย และหลีกเลี่ยง สถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่คู่ค้าได้รับการติดต่อจากผู้บริหาร พนักงาน หรือบุคคลใดๆ ในลักษณะที่เป็นการเรียกร้องค่าตอบแทนหรือผลตอบแทน หรือ ประโยชน์อื่นใด หรือในกรณีที่คู่ค้าเห็นว่า กระบวนการสรรหาและ คัดเลือกคู่ค้าของบริษัทฯ ไม่เป็นไปโดยโปร่งใสหรือไม่เป็นธรรม กับคู่ค้า หรือเป็นการขัดขวางการแข่งขันทางการค้า บริษัทฯ สนับสนุนให้คู่ค้า แจ้งให้บริษัทฯ ทราบทันที เพื่อให้เกิดความโปร่งใสเป็นธรรมในการ จัดซื้อจัดจ้างแก่คู่ค้าทุกรายอย่างเสมอภาคและเท่าเทียม

การสรรหา จัดซื้อจัดจ้าง และการปฏิบัติต่อคู่ค้า

1. บริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการ เป็นไปอย่างมีมาตรฐานภายใต้การแข่งขันบนข้อมูลที่ เท่าเทียมกัน มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้า และคู่สัญญา จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสม จัดให้มี ระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติ ตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการ ทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา และจ่ายเงินให้คู่ค้าและคู่สัญญาตรงเวลาตามเงื่อนไข การชำระเงินที่ตกลงกัน
2. บริษัทฯ มุ่งที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืน กับคู่ค้าและคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่อง คุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงิน คุณภาพทางด้านเทคนิค และมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
3. ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือ ทางอ้อม
4. ไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในการจัดซื้อจัดจ้างกับคู่ค้า หรือคู่สัญญา ที่มีความเกี่ยวข้องกับตนเอง
5. ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

วิธีการคัดเลือก/เกณฑ์การประเมินคู่ค้า

1. มีประวัติทางการเงินที่เชื่อถือได้ และมีศักยภาพที่จะเติบโต ไปพร้อมกับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว
2. ผลิตรหรือจำหน่ายสินค้าที่มีคุณภาพตรงกับความต้องการ และสามารถตรวจสอบคุณภาพได้

3. ประเมินความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงานสินค้าและ บริการ
4. ประเมินความสามารถในการประสานงาน การแก้ไขปัญหา และความพร้อมของทีมงาน โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะ ปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา โดยจะไม่ จำหน่ายสินค้าที่ละเมิดลิขสิทธิ์และเครื่องหมายทางการค้า

สำหรับการดำเนินการในปี 2567 สามารถดูรายละเอียด เกี่ยวกับการปฏิบัติต่อคู่ค้า ได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ทรัพยากร และห่วงโซ่อุปทาน

• **เจ้าหนี้และสถาบันการเงิน** บริษัทฯ ได้ยึดมั่นในการปฏิบัติ ต่อคู่ค้าและ/หรือเจ้าหนี้เป็นธรรม ซื่อสัตย์และไม่เอารัดเอาเปรียบ เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน และบริษัทฯ ได้กำหนด นโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้โดยเฉพาะเรื่องเงื่อนไข ค่าประกัน การบริหารเงินทุน และกรณีที่เกิดการผิดชำระหนี้ไว้ อย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้าหรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยไม่ให้มีการผิดนัดชำระหนี้ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและข้อตกลงต่างๆ อย่างเคร่งครัด

• **คู่แข่งทางการค้า** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า ตามหลักสากล ไม่ละเมิดหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่ง ด้วยวิธีการไม่สุจริต ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี รักษา บรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน ไม่ทำลายชื่อเสียงของ คู่แข่งขันทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย และปราศจากซึ่ง ข้อมูลความจริง โดยมีหลักการดำเนินงานดังนี้

1. ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
2. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม
3. ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหา ในทางร้าย
4. สนับสนุนและส่งเสริมการค้าเสรี เป็นธรรม ไม่ผูกขาด หรือกำหนดให้ลูกค้าของบริษัทฯ ต้องทำการค้ากับบริษัทฯ เท่านั้น
5. มีนโยบายด้านการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา หรือลิขสิทธิ์ และส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในทรัพย์สินทาง ปัญญา โดยจัดให้มีการตรวจสอบให้ถ้วนถี่เมื่อมีการนำ ข้อมูล ผลงานของบุคคลภายนอก และโปรแกรมต่างๆ มาใช้ เพื่อจะได้ไม่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา ของผู้อื่น

• **ภาครัฐ** บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญในการได้มาซึ่งสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย รวมทั้งเป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

สำหรับการดำเนินการในปี 2567 บริษัทฯ ได้ยึดถือปฏิบัติต่อหน่วยงานภาครัฐ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด รวมทั้งการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง

• **สังคมและชุมชน** บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน อีกทั้งยังสนับสนุนการจัดกิจกรรมสร้างสรรค์สังคมอย่างสม่ำเสมอ ให้ความช่วยเหลือบริจาคทรัพย์สินแก่มูลนิธิและองค์กรต่างๆ มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคมตามโอกาส นอกจากนี้ยังส่งเสริมให้บุคลากรใส่ใจดูแลและรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด คำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกโดยรอบ มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ ควบคู่กับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคม

สำหรับการดำเนินการในปี 2567 สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อชุมชนและสังคม ได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ชุมชนสัมพันธ์

• **เจ้าของที่ดินและนายหน้า** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเจ้าของที่ดินและนายหน้า เนื่องจากเป็นผู้ส่งมอบวัตถุดิบต้นน้ำของธุรกิจสิ่งทอสิ่งทอสิ่งทอ บริษัทฯ มีการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าของที่ดินและนายหน้าอย่างต่อเนื่องทุกปี รวมถึงมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างโปร่งใส เข้าถึงได้ง่าย ไม่กีดกัน และกีดราคาให้ต่ำกว่าท้องตลาด เพื่อให้การแข่งขันเป็นไปอย่างยุติธรรม

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ เคารพและปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาและมีนโยบายห้ามการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาทุกประเภท โดยได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ ดังนี้

1. พนักงานทุกคนมีหน้าที่ปกป้องและรักษาความลับอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ เพื่อมิให้ข้อมูลเหล่านั้นรั่วไหล และต้องไม่นำทรัพย์สินทางปัญญาประเภทต่างๆ ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อบุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาต

2. พนักงานทุกคนต้องเคารพและให้เกียรติต่อทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นและไม่นำผลงานอันเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปใช้โดยที่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของผลงาน

การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนสากล

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

เพื่อให้บุคลากรในองค์กรมีแนวทางที่ดีในการยึดถือปฏิบัติ บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนขึ้น (โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ) ทั้งนี้ มีสาระสำคัญเบื้องต้นดังนี้

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทุกระดับต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนสังคมและชุมชน ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ และตามสนธิสัญญาที่แต่ละประเทศมีพันธกรณีที่ต้องปฏิบัติ โดยรวมถึง

1. การปฏิบัติตามทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียมปราศจากการเลือกปฏิบัติ
2. การหลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน
3. การสนับสนุนส่งเสริมสิทธิมนุษยชน
4. การสื่อสาร เผยแพร่ให้ความรู้ ความเข้าใจ กำหนดแนวทาง สอดส่องดูแล และให้การสนับสนุนอื่นใดแก่ผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Business Value Chain) ผู้ส่งมอบสินค้าและบริการ (Supplier) ผู้รับเหมา (Contractor) ตลอดจนผู้ร่วมธุรกิจ (Joint Venture) เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนภายใต้แนวนโยบายนี้

สำหรับการดำเนินการในปี 2567 สามารถดูรายละเอียดได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ความหลากหลายและการอยู่ร่วมกัน

(4) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

• การเปิดเผยสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

เป็นหนึ่งในหลักการที่มีความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับข้อมูลข่าวสารที่ต้องแจ้งแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านของความถูกต้อง ความเพียงพอ ความรวดเร็ว และความเท่าเทียมกันของการให้ข้อมูลแก่ทุกกลุ่ม ดังนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน โดยการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการเงินนั้นจะต้องผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีว่าถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ก่อนเผยแพร่ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. เปิดเผยข้อมูลต่างๆ โดยเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เช่น งบการเงินและรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) เป็นต้น
3. เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ และคณะกรรมการย่อย จำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมการประชุม และนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ภายใต้หัวข้อการจัดการในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)
4. เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)
5. กำหนดให้กรรมการของบริษัทฯ ต้องรายงานการซื้อขาย/ถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำทุกไตรมาส
6. กำหนดให้มีการรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการและผู้บริหาร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 2/2552 เรื่องการรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ลงวันที่ 26 มกราคม 2552 โดยกำหนดให้มีการรายงานทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงภายใน 3 วันทำการ โดยจัดส่งรายงานไปยังเลขานุการบริษัท
7. เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

• การเปิดเผยข้อมูลการทำการรายการเกี่ยวโยงกัน และรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการเกี่ยวโยงกัน และรายการระหว่างกันต่างๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ บริษัทฯ จึงป้องกันรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ

• การเปิดเผยข้อมูลและความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึง ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ ทั้งโดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม อาทิ การแจ้งข้อมูลโดยผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การแจ้งข้อมูลโดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ หรือการจัดทำข่าวประชาสัมพันธ์ เป็นต้น โดยมอบหมายให้ผู้มีความรู้ ความสามารถ และมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดีทำหน้าที่เป็นนักลงทุนสัมพันธ์

คณะผู้บริหารได้มีการสื่อสารโดยตรงกับผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบัน และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ โดยจัดให้มีการนำเสนอข้อมูลความคืบหน้าการดำเนินงาน และตอบข้อซักถามต่างๆ เกี่ยวกับบริษัทฯ ให้แก่นักลงทุนในแต่ละไตรมาส และเผยแพร่ข่าวประชาสัมพันธ์ (Press Release) นอกเหนือจากการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสารสนเทศต่างๆ แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.frasersproperty.co.th ที่ปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมของกลุ่มบริษัท ได้รับรู้ข้อมูลของบริษัทฯ ที่เป็นปัจจุบันอย่างเท่าเทียมกัน

นอกเหนือจากการเปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน เข้าพบผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อสอบถามผลการดำเนินงาน และเข้าเยี่ยมชมกิจการของบริษัทฯ รวมทั้งการจัดประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ พร้อมกับการจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน เพื่อชี้แจงผลประกอบการและภาพรวมธุรกิจแล้ว บริษัทฯ ได้เข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity day) ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นประจำ และกิจกรรมพบปะนักลงทุนหรือนักวิเคราะห์ที่จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการส่งเสริมการให้ข้อมูล และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและนักลงทุน และเพื่อให้มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ มากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการเดินทางไปต่างประเทศเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนที่มีอยู่ในประเทศไทยด้วย

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ดังนี้

กิจกรรมนำเสนอข้อมูล	จำนวนครั้ง
ประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน	8
บริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day)	1
นักลงทุนพบผู้บริหารของบริษัท	6
การเข้าเยี่ยมชมบริษัท (Site Visit)	1

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้เลือกใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสมและใช้นโยบายทางบัญชีเดียวกันในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำรายงานคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอในรายงานประจำปีต่อผู้ถือหุ้นเพื่อให้ทราบถึงผลการดำเนินงานและประเด็นสำคัญต่างๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปีด้วย ทั้งนี้ ในปี 2567 ไม่มีเหตุการณ์ที่บริษัทฯ ถูกดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแลเนื่องจากการไม่ประกาศหรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

2. จรรยาบรรณธุรกิจ

จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ (Ethical and Business Code of Conduct)

บริษัทฯ ได้จัดทำจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการประมวลแบบแผน กำหนดขอบเขตมาตรฐานความประพฤติ และพฤติกรรมที่บุคลากรของบริษัทฯ พึงกระทำในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน โดยปฏิบัติไปในวิถิต่างเดียวกันภายใต้กรอบคุณธรรม ความซื่อสัตย์ ในวิถิต่างที่สร้างสรรค์ เป็นระเบียบเรียบร้อย เสมอภาค เท่าเทียม เพื่อสร้างรากฐาน และรักษาภาพพจน์ของบริษัทฯ ให้เป็นบริษัทฯ ที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยรวมไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยกำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติเป็นค่านิยมร่วมของบริษัทฯ ควบคู่ไปกับข้อบังคับและระเบียบของบริษัทฯ สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และกลยุทธ์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้การบริหารและการปฏิบัติงานมีความโปร่งใส ชัดเจน เป็นธรรม และมีประสิทธิภาพ โดยมีกระบวนการสื่อสารจรรยาบรรณให้พนักงานทราบผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การเปิดเผยบนเว็บไซต์ ระบบอินทราเน็ตของบริษัทฯ การประชุมในเขตพื้นที่งานใหม่ การอบรมทบทวนประจำปี เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ประมวลแนวปฏิบัติที่ดีสำหรับจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไว้ในหัวข้อดังนี้

1) ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น 2) การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนสากล 3) การสนับสนุนภาคการเมือง 4) การมีส่วนได้เสีย และการขัดแย้งทางผลประโยชน์ 5) การรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูล การใช้ข้อมูลภายใน และการรายงานการมีส่วนได้เสีย 6) การปฏิบัติต่อลูกค้า 7) การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า 8) การปฏิบัติต่อคู่ค้า 9) ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมโดยรวม 10) การปฏิบัติต่อพนักงาน ลูกจ้าง 11) การปฏิบัติ

ต่อเจ้าหน้าที่ 12) การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน 13) การสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน 14) ความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม 15) ทรัพย์สินทางปัญญา การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสาร 16) การรักษาและการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ และ 17) การพึงปฏิบัติตนของพนักงาน และการปฏิบัติต่อพนักงานอื่น

กรณีที่เกิดการประพฤติดจรรยาบรรณ

บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการ ขั้นตอน และวิธีการในการสอบสวนข้อเท็จจริง โดยระบุผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในกระบวนการที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดวิธีการแก้ไขร่วมกันกับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารสูงสุด การพิจารณาบทลงโทษ การรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ทราบ รวมถึงสามารถให้ข้อเสนอแนะ ทั้งนี้ เพื่อกำหนดแนวทางป้องกันมิให้เกิดเหตุการณ์ประพฤติดจรรยาบรรณซ้ำอีก อย่างไรก็ตาม คณะทำงานที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการทบทวน สอบทานระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน ของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง และติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุง แล้วรายงานต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องทราบตามลำดับ

ดูรายละเอียดมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ในเอกสารแนบ หัวข้อ “เอกสารแนบ 5 - นโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ”

3. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ของนโยบาย แนวปฏิบัติ และ ระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ เกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตร คณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ได้ทำหน้าที่พิจารณาการทบทวนและเห็นชอบให้ปรับปรุงแก้ไขนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ตามบทบาทหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ มีผลบังคับใช้ วันที่ 7 พฤษภาคม 2567 และการแก้ไขเพิ่มเติมนโยบายการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน และการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม มีผลบังคับใช้ วันที่ 6 สิงหาคม 2567 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการพิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุดประจำปี รายละเอียดของนโยบายและกฎบัตร ดังปรากฏในเอกสารแนบ 5 พร้อมเปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคน ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสีย สามารถศึกษาและดาวน์โหลดเอกสารได้ที่ www.fraserproperty.co.th หัวข้อการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงทำหน้าที่กำหนดแผนและมาตรการติดตามเพื่อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม รวมถึงให้มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่สอดคล้องกับบริบทที่มีการเปลี่ยนแปลง หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) การประเมินตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies) “CGR 2023” ที่มีการปรับปรุงใหม่

3.2 ข้อที่ยังไม่ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือยังปฏิบัติได้ไม่ครบถ้วน

บริษัทฯ คำนึงถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการให้ทัดเทียมกับระดับสากล โดยการปรับใช้ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของแต่ละบริษัท และชี้แจงข้อขัดข้องที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวได้ ซึ่งในปีที่ผ่านมาคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงได้ติดตามผลการดำเนินงานเพื่อทบทวนและเสนอแนะแนวทางการดำเนินการปรับปรุงต่อบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีปี 2560 แล้ว หากแต่มีบางเรื่องบริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามได้ในปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	เหตุผล / ความจำเป็น
1. คณะกรรมการมีองค์ประกอบที่มีกรรมการที่เป็นผู้หญิงจำนวน 1 คน ซึ่งน้อยกว่า 2 คน และน้อยกว่าร้อยละ 30 ของคณะกรรมการทั้งหมด	บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความหลากหลายของกรรมการที่จะมาดำรงตำแหน่ง โดยการพิจารณาถึงคุณสมบัติในด้านต่างๆ อาทิ ความรู้ มุมมอง ประสบการณ์ ทักษะเฉพาะด้านหรือความสามารถในการแก้ไขปัญหา เป็นต้น รวมถึงความสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจ การคัดเลือกผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการที่เป็นผู้หญิงจึงยังมีความท้าทายในกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ
2. คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด	บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างกรรมการที่มีจำนวนและคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแลให้กรรมการอิสระสามารถทำงานร่วมกับคณะกรรมการทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแสดงความเห็นได้อย่างอิสระ โดยกรรมการส่วนใหญ่มีบทบาทหน้าที่สำคัญที่มีผลต่อการบริหารกิจการ ทำให้ปัจจุบันยังมีจำนวนกรรมการอิสระน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในแนวปฏิบัติที่ดี
3. บริษัทฯ ยังไม่ได้กำหนดนโยบายจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการได้ไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น ซึ่งปัจจุบันมีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 แห่ง จำนวน 1 ท่าน	กรรมการของบริษัทฯ แต่ละท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและประสบการณ์สูงในธุรกิจหรือสหกรณ์หรือธุรกิจบางธุรกิจ ซึ่งเป็นการต้องการของบริษัทจดทะเบียนหลายแห่ง ทำให้ยังไม่สามารถจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการได้ อย่างไรก็ตาม จำนวนการดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นของกรรมการ ยังคงไม่กระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ
4. คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ให้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีข้อยกเว้น และยังมีกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการเกิน 9 ปี	ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีกรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามในทุกๆ ปี โดยกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและสรรหาจะเป็นผู้พิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่เหมาะสม เพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ บริษัทฯ มีการพิจารณา กำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาความต่อเนื่องในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระที่มีประสบการณ์ที่จำเป็นต่อการสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการให้บรรลุเป้าหมายจึงจำเป็นต้องมีข้อยกเว้นสำหรับกรรมการบางท่านซึ่งมีคุณสมบัติสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้ได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อเนื่องเกินระยะเวลา 9 ปี
5. บริษัทฯ ไม่ได้เปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของผู้บริหารสูงสุด (CEO)	บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุด (CEO) รวมอยู่ในคำตอบแทนของคณะผู้บริหารแล้ว จึงมิได้แยกการเปิดเผยออกมาต่างหาก

3.3 การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

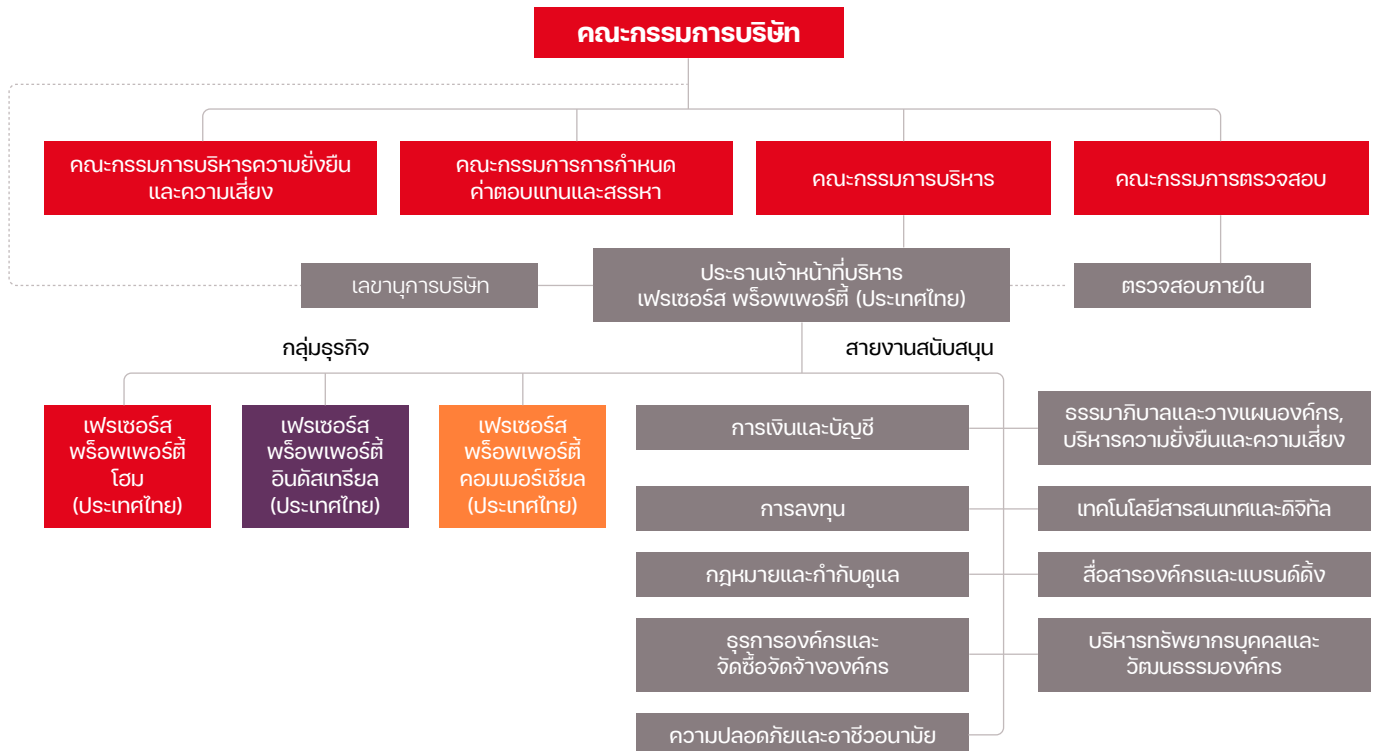
คณะกรรมการตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อและบทบาทในการกำหนดทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์ในระยะ 5 ปี โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมหากสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้ คณะกรรมการได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลบนพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ และความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการในระดับห้าดาว หรือ “ดีเลิศ” จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) การประเมินโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) รวมทั้งได้เข้าร่วมการประเมินตามหลักเกณฑ์ในระดับสากล อาทิ ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS) การประเมิน Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) และ SET ESG Ratings ซึ่งอยู่ระหว่างการเปลี่ยนผ่านสู่ FTSE Russell ESG Scores เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ สู่ระดับสากลต่อไป

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการในระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567 ของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง⁽¹⁾ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีการแบ่งสายการบังคับบัญชาเป็นสายงานต่างๆ สรุปเป็นแผนภาพผังโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ดังนี้



หมายเหตุ : (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเข้าด้วยกัน และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงดูแลในด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความยั่งยืน และการบริหารความเสี่ยง

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดไว้ว่า คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

- กรรมการอิสระ (Independent Director) หมายถึง กรรมการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและมีความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสามารถดูรายละเอียดคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระของกรรมการอิสระ ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) หมายถึง กรรมการที่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและไม่ได้บริหารงานประจำของบริษัทฯ อาจจะเป็นกรรมการอิสระหรือไม่ก็ได้
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) หมายถึง กรรมการที่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและบริหารงานประจำของบริษัทฯ

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2567 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 10 ท่าน ประกอบด้วย

- (1) กรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน (มีกรรมการอิสระที่เป็นผู้หญิง 1 ท่าน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด
- (2) กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 9 ท่านจาก 10 ท่านคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90 ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด
- (3) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของคณะกรรมการทั้งหมด
- (4) กรรมการที่ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร แต่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงาน จำนวน 3 ท่าน

ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ จำนวน 10 ท่าน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย

ชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง
1. นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	16 ม.ค. 2560
2. นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	16 ม.ค. 2560
3. รศ. รติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	24 เม.ย. 2560
4. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ และกรรมการบริหาร	13 ส.ค. 2562
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	16 ม.ค. 2560
6. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	28 มิ.ย. 2544
7. นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	13 พ.ย. 2555
8. นางบุษยา มาทแล็ง	กรรมการอิสระ	13 ม.ค. 2564
9. นายธนพล ศิริธรชัย ⁽¹⁾	กรรมการ และกรรมการบริหาร (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)	13 ม.ค. 2564
10. นายอ้วน เตียง ลิม ⁽²⁾	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	8 ม.ค. 2567

และมีนางสาวปัทสนีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ – ทรัพยากรบุคคลและวางแผนองค์กร, บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ : (1) นายธนพล ศิริธรชัย เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) โดยเป็นกรรมการท่านเดียวที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและบริหารงานประจำของบริษัทฯ
(2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายชาลี โสภณพนิช กรรมการที่ลาออก

กรรมการบริษัททุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความหลากหลายของคณะกรรมการ อันประกอบด้วย เพศ อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ชาติพันธุ์ ประเทศที่เกิด หรือภูมิหลังทางวัฒนธรรม ระดับการศึกษา ความรู้ ความสามารถ ทักษะวิชาชีพ ประสบการณ์

การทำงาน ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยมีความเชื่อมั่นว่าการกำหนดความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเสริมสร้างสมดุลด้านความคิด ด้านคุณภาพการทำงาน รวมถึงประสิทธิภาพด้านการตัดสินใจของคณะกรรมการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การปฏิบัติดังกล่าวนี้ได้ครอบคลุมถึงบริษัทย่อย และบริษัทร่วมด้วย

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ นโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการ เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “นโยบายและแนวปฏิบัติ”

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัทมีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และ ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทาน การบริหารงาน โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาและให้ความ เห็นชอบนโยบายในภาพรวม เช่น วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ นโยบาย การดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญ นโยบายกำกับ ดูแลกิจการ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และวัตถุประสงค์ ทางการเงินโดยรวม เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย รวมถึง การติดตาม และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน ในขณะที่ ฝ่ายจัดการมีหน้าที่ในการบริหารบริษัท ตามนโยบายที่กำหนดโดย คณะกรรมการ

ประธานกรรมการของบริษัทฯ เป็นกรรมการอิสระ ตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและไม่มี ความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหารและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ โดยคณะกรรมการบริษัทซึ่งมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการของ ฝ่ายจัดการ จะมีประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม ในการประชุมคณะกรรมการ ดูแลจัดสรรเวลาแต่ละวาระให้ได้อย่าง เพียงพอเพื่อเปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละท่านได้ อภิปรายและแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในประเด็นที่สำคัญ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่าง เป็นธรรม พร้อมทั้งเป็นผู้กล่าวสรุปประเด็นสำคัญของการประชุม เพื่อการพิจารณาของกรรมการ ประมวลความคิดเห็นและสรุป เป็นมติที่ประชุม

บริษัทฯ มีโครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการที่มี การตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดยมีกรรมการอิสระ อย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดไม่น้อยกว่าสามคน และมีคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบอย่างน้อยสามคนที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่ ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีความรู้และประสบการณ์ที่จะสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน อย่างน้อย 1 คน รวมทั้งทำหน้าที่อื่นในฐานะกรรมการตรวจสอบได้ และ มีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน

ทั้งนี้ องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 คน จากกรรมการบริษัททั้งหมด จำนวน 10 คน ซึ่งการมีกรรมการที่เป็นผู้บริหารในคณะกรรมการบริษัท จำนวนน้อยที่สุดจะสร้างความเชื่อมั่นว่าคณะกรรมการจะไม่ถูกครอบงำ โดยฝ่ายจัดการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท (ตามหนังสือรับรองบริษัท ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายชาย วินิชบุตร หรือนายปนต์สิริวัฒนภักดีหรือนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกรลงลายมือชื่อ ร่วมกับนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ หรือนายธนพล ศิริธนชัย รวมเป็น สองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ 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) โดยจะพิจารณา กำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ นโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณประจำปี ตลอดจนมีอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ รวมถึงการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

เรื่องที่เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการ

1. เรื่องเกี่ยวกับนโยบายของบริษัทฯ
2. การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการทำรายการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
3. การทำธุรกรรมหรือการกระทำใดๆ อันมีผลกระทบที่สำคัญ ต่อฐานะทางการเงิน ภาระหนี้สิน การทำธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัทฯ พร้อมทั้งติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้
4. แผนการขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ และ ธุรกรรมขนาดใหญ่อื่นๆ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการ อื่นๆ ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ
5. การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่าย เงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้น คราวถัดไป

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของ ประธานกรรมการ

1. กำกับ ติดตาม และดูแลให้การปฏิบัติหน้าที่ของ คณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักขององค์กร

2. ดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริม ให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

3. เรียกประชุมคณะกรรมการและกำหนดวาระการประชุม คณะกรรมการโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมี มาตรการเพื่อดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม และ กรรมการได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพียงพอล่วงหน้าก่อนการประชุม คณะกรรมการ

4. จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่อง และมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบ โดยทั่วกัน ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ

5. เสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกรรมการที่เป็น ผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการ

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการ ที่ดี และได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยขึ้นเพื่อช่วย ปฏิบัติงานในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปอย่าง ทั่วถึงในทุกมิติและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประกอบด้วย

- 1) คณะกรรมการตรวจสอบ
- 2) คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
- 3) คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง⁽¹⁾
- 4) คณะกรรมการบริหาร

หมายเหตุ: (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 8 มกราคม 2567 มีมติ อนุมัติรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนา อย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเข้าด้วยกัน และเปลี่ยนชื่อเป็น คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและ ความเสี่ยง

คณะกรรมการชุดย่อยทั้ง 4 คณะ มีบทบาทหน้าที่และการดำเนินงานดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee - AC)

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแต่งตั้งจากกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด 3 ท่าน ดังมีรายนาม ต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ⁽¹⁾	ประธานกรรมการ	กรรมการอิสระ
2. นายชายน้อย เพื่อนโกศล ⁽²⁾	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ ⁽³⁾	กรรมการ	กรรมการอิสระ

และมีนางสาวกัญญญา ชุตินามวงศ์ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: (1) รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 24 เม.ย. 2560 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและ ความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน

(2) นายชายน้อย เพื่อนโกศล ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 16 ม.ค. 2560 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและ ความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน

(3) นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่ปี 2546 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือ ของรายงานทางการเงิน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่เกี่ยวกับการสอบทานรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน ตลอดจนให้ความเห็นและข้อเสนอแนะอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจเกี่ยวกับประสิทธิภาพ และการถือปฏิบัติตาม ระเบียบ นโยบาย และวิธีปฏิบัติที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ”

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา (Compensation and Nomination Committee - CNC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และรูปแบบในการสรรหาและคัดเลือกบุคคล เพื่อเข้ารับการเสนอชื่อเป็นกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง รวมถึงพิจารณาค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม สมเหตุสมผลตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ	กรรมการ

และมินายธนพล ศิริธนชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นเลขานุการคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการ พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย คุณสมบัติของผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการหลักเกณฑ์การดำเนินการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารระดับสูง แผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับกรรมการ หลักเกณฑ์การจ่ายโบนัส การปรับอัตราเงินเดือนของผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารและพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดบทบาทหน้าที่ด้านการกำหนดค่าตอบแทน และด้านการสรรหา แยกออกจากกันชัดเจน

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา”

คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง (Sustainability and Risk Management Committee: SRMC) ⁽¹⁾

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ในการติดตามและกำกับดูแลตลอดจนให้คำปรึกษา และกำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของบริษัทฯ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การมีระบบและกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายทิศทาง และกลยุทธ์ที่บริษัทฯ กำหนด มีความโปร่งใส เป็นธรรม สร้างความมั่นใจ และความน่าเชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 4 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระกึ่งหนึ่ง ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหาร ความยั่งยืนและความเสี่ยง	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เพื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ	กรรมการ
4. นายอ้วน เตียง ลิม	กรรมการ	กรรมการ

และมีนางสาวปรีศนิย สุระเสถียร เลขานุการบริษัทและรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ – ทรัพยากรบุคคลและวางแผนองค์กร, บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

หมายเหตุ : (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเข้าด้วยกัน และเปลี่ยนชื่อเป็น คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง มีหน้าที่และความรับผิดชอบแบ่งเป็น 3 ด้านหลัก ได้แก่ ด้านความยั่งยืน ด้านการบริหารความเสี่ยง ด้านการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งครอบคลุมการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาและทบทวนนโยบาย กลยุทธ์ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงการพิจารณากรอบการดำเนินงานและขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่สำคัญ มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบูรณาการเรื่องการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ให้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์และการปฏิบัติงาน อีกทั้งสามารถพัฒนาธุรกิจให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง” ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฏบัตรคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง”

คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee - EXCOM)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยควบคุมดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย วิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ ข้อบังคับของบริษัทฯ แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และอำนาจอนุมัติตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการกลั่นกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 5 ท่านดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหาร	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	ประธานกรรมการ	กรรมการ
2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ	กรรมการ
3. นายธนพล ศิริธรชัย	กรรมการ	กรรมการ
4. นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล	กรรมการ	-
5. นายอ้วน เตียง ลิม ⁽¹⁾	กรรมการ	กรรมการ

หมายเหตุ : (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร

และมีนางสาวปรีศนิย สุระเสถียร เลขานุการบริษัทและรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ – ทรัพยากรบุคคลและวางแผนองค์กร, บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงเป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่พิจารณากลับกรอง และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ การลงทุน งบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่างๆ ของบริษัทฯ โอกาสลงทุนต่างๆ กำหนดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และสรุปผลวิเคราะห์การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารในรอบปี และรายงานให้คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัททราบ เป็นต้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร”

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร

ผู้บริหารระดับสูง หมายรวมถึง ผู้ที่ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสายแรกนับต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสายที่สี่ทุกราย ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ (ตามนิยาม ก.ล.ต.) มีจำนวน 6 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายธนพล ศิริธนชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)
2. นายสมบุญ วตินชัชวาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)
3. นายพิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
4. นายภรณัฐ อุดมศิริ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ
5. นายอภิชาติ เสงวณิชย์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม
6. นายวิรัช มั่นเจริญพร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - สนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย 1

ดูรายละเอียดข้อมูลความรู้ ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ของผู้บริหาร ได้ในเอกสารแนบ 1

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารสูงสุด

- นำนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทมาพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติให้เกิดผลสำเร็จ บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- วางแผนกลยุทธ์ทางด้านการเงิน การลงทุน การบริหาร และการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับบริษัทฯ
- นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติเรื่องสำคัญต่างๆ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
- อนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญต่างๆ ของบริษัทฯ
- รับทราบข้อร้องเรียนและรับแจ้งเบาะแสการทุจริต รวมถึงข้อข้องใจเกี่ยวกับมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ จากผู้มีส่วนได้เสีย โดยดำเนินการตามขั้นตอนการจัดการเรื่องที่มีการร้องเรียน

6. เป็นผู้มีส่วนอำนาจในการบังคับบัญชาพนักงานทุกระดับชั้น

7. คัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร

นอกจากนี้ การไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และการดำเนินธุรกิจของบริษัทดังกล่าวต้องไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร

ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ การใช้ อำนาจของผู้บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้หากผู้บริหารมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ ความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ในลักษณะใดๆ กับบริษัทหรือบริษัทย่อยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด รวมถึงมีบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันดังนี้

1. กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน ในกระบวนการปฏิบัติงานที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน
2. กำหนดให้มีกระบวนการส่งเสริม และสนับสนุนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และสื่อสารไปยังบุคลากรของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย
3. นำนโยบาย และกรอบการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันให้บุคลากรของบริษัทฯ ถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และต่อเนื่อง
4. กำหนดให้มีการประเมินผล และรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการบริหาร ความยั่งยืนและความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
5. กำหนดให้มีกระบวนการรับ และกำกับดูแลการรับเรื่องร้องเรียน
6. ทบทวนความเหมาะสมของกระบวนการและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้ง นายธนพล ศิริรัชชัยย์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563 เป็นต้นมา

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		เปลี่ยนแปลง
	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (หุ้น)
กรรมการ			
1. นายชายน้อย เพ็ญโกสุม คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
2. นายปณต สิริวัฒนภักดี คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
3. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
4. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
5. นายโชติพัฒน์ พิชานนท์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
6. นายชัชวาลย์ เจริญวรรณ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
7. นายชาย วินิชบุตร คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
8. คุณบุษยา มากแล้ง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
9. นายธนพล ศิริธนชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
10. นายอ้วน เตียง ลิม ⁽¹⁾ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
ผู้บริหาร			
1. นายธนพล ศิริธนชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
2. นายสมบุญ วัฒนชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
3. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
4. นายภาณุรักษ์ อุดมศิริ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
5. นายอภิชาติ เสงวาณิชย์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
6. นายวิรัชต์ มั่นเจริญพร คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-

หมายเหตุ: (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการแทน นายชวลี โสภณพนิช กรรมการที่ลาออก

คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม เพื่อตอบแทนความสำเร็จในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ และเป้าหมายตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยพิจารณาในด้านต่างๆ ดังนี้

การบริหารค่าตอบแทนโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน: ค่าตอบแทนจะแปรผันตามการบรรลุผลสำเร็จของเป้าหมายที่บริษัทกำหนดไว้ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานจากตัวชี้วัดความสำเร็จในการดำเนินงาน (Balanced Score Card) ซึ่งประกอบไปด้วยตัวชี้วัดผลตอบแทนทางการเงิน ด้านทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร ด้านความยั่งยืน ด้านนวัตกรรมและกระบวนการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับการะหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย

การบริหารค่าตอบแทนให้สามารถแข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้อง: โดยการเทียบกับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน และสอดคล้องกับผลการปฏิบัติงานอย่างมีนัยสำคัญทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะสามารถดึงดูดและรักษาผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและความสามารถที่ต้องการให้ปฏิบัติหน้าที่บรรลุเป้าหมายและทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ กำหนดได้อย่างต่อเนื่อง

การบริหารค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับความคาดหวังของผู้ถือหุ้น: โดยการวัดจากผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาวที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัทฯ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่อง

ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2566 – 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	44,621,271.00
โบนัส	23,112,544.00
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ⁽¹⁾ และกองทุนประกันสังคม	3,893,796.00
รวม	71,627,611.00

นอกจากนี้ บริษัทฯ จ่ายค่าเบี้ยประกันสุขภาพ (Health Insurance) สำหรับผู้บริหารสูงสุด 6 ท่าน ที่อยู่ในตำแหน่งในรอบระยะเวลาบัญชี เริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567 เป็นจำนวนเงิน 104,164.00 บาท

หมายเหตุ : การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารที่เป็นกรรมการบริษัท เป็นไปตามนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท
(1) บริษัทฯ ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทฯ ได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5-10 ของเงินเดือน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากรของบริษัทฯ ทุกคนเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนาการบริหารทรัพยากรบุคคล โดยมีการกำหนดจำนวนพนักงานที่เหมาะสมในแต่ละสายงานเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และคำนึงถึงความเสี่ยงในการขาดแคลนแรงงาน และการกระจายของแรงงานในหน่วยงานสำคัญ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนพนักงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา และในปี 2567 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงอยู่ในระดับปกติอย่างไม่มีนัยสำคัญ

สรุปจำนวนพนักงานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีพนักงานรวมทั้งสิ้น 1,349 คน ดังนี้

แผนก	จำนวนพนักงาน
คณะผู้บริหารระดับสูง	6
สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	2
สายงานสื่อสารองค์กรและแบรนด์ดิ้ง	15
สายงานธรรมาภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	11
สายงานการลงทุน	3
สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศและดิจิทัล	46
สายงานกฎหมายและกำกับดูแล	10
สายงานการเงินและบัญชี	124
สายงานธุรการและจัดซื้อจัดจ้าง	32
สายงานบริหารทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร	16
สายงานสำนักประธานกรรมการบริหาร	3
ฝ่ายความปลอดภัยและอาชีวอนามัย	1
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	8
กลุ่มธุรกิจเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	620
กลุ่มธุรกิจเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	359
กลุ่มธุรกิจเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)	71
สายงานการจัดการกองทรัสต์	22
รวมทั้งสิ้น	1,349

การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ จัดให้มีการอบรม และสัมมนาแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการชี้แจงให้พนักงานใหม่เข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานในส่วนงานที่รับผิดชอบ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและทักษะในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน บริษัทฯ เปิดโอกาสให้แก่พนักงานในการเข้ารับการอบรมจากสถาบันต่างๆ เป็นการเพิ่มเติมอีกด้วย

ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 19.8 ล้านบาท

รายละเอียดการเข้ารับการอบรมในปี 2567

การอบรม	จำนวน
จำนวนพนักงานที่ได้รับการพัฒนาและฝึกอบรมทั้งสิ้น (คน)	1,216
การอบรมภายใน (หลักสูตร)	271
การอบรมภายนอก (หลักสูตร)	1,003
คิดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น (บาท)	19,810,673 บาท

ชั่วโมงการอบรมของพนักงานโดยเฉลี่ยภายในระยะเวลา 3 ปี (ปี 2565 - 2567)

การอบรม	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนพนักงาน (คน)	1,333	1,365	1,349
จำนวนชั่วโมงการอบรม (ชม.)	76,470	75,637	94,221
ชั่วโมงการอบรมเฉลี่ย (ชม. / คน / ปี)	57	55	70

โครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือนตามบทบาทและตำแหน่งหน้าที่ของแต่ละตำแหน่งงาน โดยกำหนดให้เป็นไปตามค่างานและโครงสร้างเงินเดือนของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงทักษะความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ที่ใช้ในการทำงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบรวมถึงผลลัพธ์ที่สร้างให้กับองค์กร โดยค่าตอบแทนกำหนดจ่ายเป็นเงินสดเข้าบัญชีเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การปรับขึ้นเงินเดือนพนักงาน พิจารณาโดยคณะกรรมการค่าตอบแทนและสรรหา โดยพิจารณาร่วมกับ 3 องค์ประกอบ คือ ผลประกอบการประจำปีของบริษัทฯ ผลการปฏิบัติงานของพนักงาน และตำแหน่งเงินเดือนของพนักงาน โดยมีการเปรียบเทียบกับอัตราการขึ้นเงินเดือนกับอุตสาหกรรมเดียวกัน

การจ่ายโบนัสประจำปี คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาพิจารณอนุมัติงบประมาณการจ่ายโบนัสและหลักเกณฑ์การประเมินผลจากคะแนนความสำเร็จของงาน (KPI Achievement) ร่วมกับคะแนนประเมินสมรรถนะของพนักงาน (Competency) ตามระดับตำแหน่ง และขึ้นอยู่กับผลประกอบการประจำปีของบริษัทฯ

การสนับสนุนการปฏิบัติงานนอกสถานที่ หากพนักงานมีความจำเป็นต้องเดินทางไปปฏิบัติงานนอกสถานที่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทฯ มีเงินช่วยเหลือเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น ค่าพาหนะการเดินทาง ค่าที่พัก ค่าเบี้ยเลี้ยง เป็นต้น

บริษัทฯ ยังมีการจัดสิทธิประโยชน์อื่น ๆ อย่างต่อเนื่อง นอกเหนือจากค่าตอบแทนที่พนักงานได้รับเป็นประจำทุกเดือน เพื่อวัตถุประสงค์ในการสนับสนุนการปฏิบัติงานให้มีความมั่นคงปลอดภัย มีหลักประกันในการดำเนินชีวิต ทั้งในรูปแบบที่เป็นไปตามกฎหมายแรงงานกำหนด และนอกเหนือจากกฎหมายแรงงานกำหนด เพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการทำงานทั้งในรูปแบบตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน เช่น เงินช่วยเหลือเพื่อประกอบพิธีมงคลสมรส เพื่อร่วมแสดงความยินดีในโอกาสสำคัญของพนักงาน เงินช่วยเหลือการจัดพิธีมาปณิกศพของครอบครัวพนักงาน เพื่อร่วมแสดงความเสียใจต่อการจากไปของบุคคลสำคัญในครอบครัวพนักงาน วงเงินค่ารักษาพยาบาล เพื่อเป็นการลดรายจ่ายสำคัญในชีวิตประจำวันบางส่วนซึ่งเป็นรายจ่ายที่ไม่อาจคาดเดาได้ว่าพนักงานต้องจ่ายเมื่อไหร่และจำนวนเงินที่ต้องใช้

ไม่น้อยเพียงใด โดยสวัสดิการรักษายาบาลผู้ป่วยนอก (OPD) นั้นพนักงานยังมีสิทธิเลือกรูปแบบวงเงินการรักษาพยาบาลแบบจำกัดวงเงินต่อวันหรือแบบวงเงินรวมแบบรายปีได้ตามเงื่อนไขสุขภาพของตนเอง

นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ในรูปแบบตัวเงินแล้ว บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ในรูปแบบที่ไม่ใช่ตัวเงิน เช่น การเลือกเวลาการเข้าทำงานแบบยืดหยุ่น หรือการใช้สิทธิวันลาตามรูปแบบการใช้ชีวิตของพนักงานแต่ละบุคคล การลาเพื่อประกอบพิธีมงคลสมรสที่ไม่เพียงแต่ชายหรือหญิงเท่านั้นที่ลาเพื่อประกอบพิธีมงคลสมรสได้ พนักงานที่เป็นเพศทางเลือกก็สามารถใช้สิทธิการลาเพื่อจดทะเบียนคู่ชีวิตได้เช่นกัน การลาเพื่อรับปริญญาหรือบุตรรับปริญญา หรือ การลาทำบุญขึ้นบ้านใหม่ เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานได้อยู่ในช่วงโอกาสวันสำคัญหรือโอกาสสำคัญในชีวิต และรวมไปถึงการดูแลครอบครัวของพนักงานที่อาจจะเจ็บป่วยเข้ารับการรักษายาบาล พนักงานสามารถใช้สิทธิการลาเพื่อดูแลครอบครัวได้ โดยบริษัทฯ ยังมีค่ากระเช้าของเยี่ยมให้กับพนักงานกรณีพนักงานเจ็บป่วยเข้ารับรักษาตัว (ผู้ป่วยใน) เนื่องจากการทำงาน และการลาเพื่อผ่าตัดแปลงเพศ ที่บริษัทฯ ให้การสนับสนุนความเท่าเทียมกับพนักงานทุกเพศในองค์กร

การมีหลักประกันเพื่อรองรับการเกษียณอายุของพนักงาน บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนให้พนักงานวางแผนทางการเงินด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพภาคสมัครใจ ซึ่งพนักงานสามารถเลือกอัตราการสะสมเงินเข้ากองทุนฯ ได้และยังสามารถเลือกแผนการลงทุนได้ด้วยตนเอง รวมถึงการมีสวัสดิการส่วนลดการซื้อบ้านสำหรับพนักงานที่ประสงค์จะซื้อบ้านของบริษัทฯ

ค่าตอบแทนบุคลากร

สำหรับค่าตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567 เท่ากับ 1,326.3 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน ค่าแรง ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังคม โบนัส สวัสดิการอื่นๆ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้แก่พนักงาน สัดส่วนค่าตอบแทนพนักงานในปี 2567 คิดเป็นพนักงานชายร้อยละ 47.2 และพนักงานหญิงร้อยละ 52.8 และมีรายละเอียดค่าตอบแทนพนักงานย้อนหลัง 3 ปี ดังนี้

ประเภทผลตอบแทน	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
1. เงินเดือน ค่าจ้าง และโบนัส	1,097,165,882	1,070,471,482	1,027,210,871
2. เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	46,172,357	48,040,723	49,785,427
3. อื่นๆ ⁽¹⁾	255,729,727	264,687,930	249,255,519
รวม	1,399,067,966	1,383,200,135	1,326,250,817

หมายเหตุ : (1) ผลตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าประกันสังคม ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิต ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง และสวัสดิการอื่นๆ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานและสัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานทั้งหมด ดังนี้

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,055 คน
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพต่อพนักงานทั้งหมด	78%

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

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2567 หัวข้อ “ความหลากหลายและการอยู่ร่วมกัน” และ “ผลการดำเนินงานด้านสังคม”

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ไม่มี

ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการจัดทำบัญชี

นางสาวน้ำทิพย์ ปานจันทร์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2566 เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

เลขานุการบริษัท

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2567 นางสาวปรีณีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ – ธรรมาภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทปรากฏในเอกสารแนบ 1

เลขานุการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนและดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมในการทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท และได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ดังนี้

- จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

5. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น

6. สนับสนุนการจัดให้กรรมการได้รับความรู้และเข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

7. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับข้อกำหนดกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารควรทราบ

8. เป็นศูนย์กลางการติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสารระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น

9. ประสานงานและติดตามการดำเนินงานตามมติของกรรมการและผู้ถือหุ้น

10. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ

11. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแต่งตั้ง นางสาวกชัญญา ชูติมาวงศ์ ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2565 เนื่องจากมีวุฒิการศึกษาที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชี การตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการมาเป็นระยะมากกว่า 25 ปี รวมทั้งเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ การคัดเลือก แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้างานตรวจสอบภายในจะต้องผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ มอบหมายให้นายเทพศักดิ์ นพทวีเศษ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ - บัญชี ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

1. ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

2. พัฒนากลยุทธ์ของฝ่ายงานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร

3. กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการดำเนินงานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ตลอดจนตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางขององค์กร

4. พัฒนาหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการดำเนินงานของสายงานกฎหมายและกำกับดูแล พร้อมทั้งติดตามและทำประเมินผลการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์และตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่กำหนดไว้

คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในและผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ปรากฏในเอกสารแนบ 3

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อทำหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ อันเป็นประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทัวถึง ทันทกรณี และเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถติดต่อได้ที่

ที่อยู่ : 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0 2483 0442-3
อีเมล : FPT.IR@frasersproperty.com
เว็บไซต์ : www.frasersproperty.co.th

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี (Audit Fee) ให้แก่ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด เป็นจำนวนเงิน 13,287,800 บาท และจ่ายค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 เป็นจำนวนเงิน 2,100,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,910,000
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,870,000
3	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	640,000
4	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวิจิตร	690,000
5	บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	220,000
6	บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	225,000
7	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
8	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,260,000
9	บริษัท นารายณ์ พาวเวอร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
10	บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	110,000
11	บริษัท สารธาริพย์สิน จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	360,000
12	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	150,000
13	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	400,000
14	บริษัท โกลเด้น แลนด์ โฮม จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
15	บริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	530,000
16	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,150,000
17	บริษัท ยูไนเต็ทโฮมส์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	610,000
18	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,200,000
19	บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	185,000
20	บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซท จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	185,000
21	บริษัท ริทัล รีเจียน จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
22	บริษัท ไซด์วอล์ค แลนด์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	90,000
23	บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
24	บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	92,800
25	บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	180,000
26	บริษัท นามินท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	150,000
27	บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	530,000
28	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	90,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			13,287,800

ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงาน บริการอื่น (Non-audit services)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทนของงาน บริการอื่น (บาท)	
				ส่วนที่จ่ายไป ในระหว่างปีบัญชี	ค่าตอบแทน ของงาน บริการอื่น (บาท)
1.	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริการที่ปรึกษา ในการจัดทำรายงาน TCFD	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด	600,000	-
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริการที่ปรึกษา ในการจัดทำ รายงานความยั่งยืน	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด	400,000	-
3	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริการที่ปรึกษา ดำเนินการประเมิน ความเสี่ยงขององค์กร (Enterprise Risk) และความเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับ ESG	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด	1,100,000	-
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (Non-audit fee)				2,100,000	-

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีบทบาทในการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายด้านความยั่งยืน กลยุทธ์ เป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงกรอบการดำเนินงานและขั้นตอนการปฏิบัติงานโดยยึดถือหลักปฏิบัติทั้ง 8 ข้อของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ตามหลัก Apply or Explain เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานด้านต่างๆ มีความเหมาะสมเพียงพอต่อการปรับตัวภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสียและสังคมโดยรวม และมีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานเป็นประจำทุกปี โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของกิจการในแต่ละช่วงเวลา ทั้งการกำหนดเป้าหมายระยะสั้น ระยะปานกลาง และระยะยาว การกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสม ตลอดจนการจัดให้มีโครงสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ (Strengthen Board Effectiveness) มีการมอบอิสระเป็นประธานกรรมการ มีกระบวนการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นกรรมการ มีการพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management) ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติพิจารณาอนุมัติให้มีการแต่งตั้งนาย อ้วน เตียง ลิม เป็นกรรมการของบริษัททดแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลง และมีการปรับโครงสร้างของคณะกรรมการชุดย่อย โดยรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเข้าด้วยกัน และให้ใช้ชื่อคณะกรรมการชุดย่อยชุดใหม่ว่า “คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง (Sustainability and Risk Management Committee หรือ SRMC)” เพื่อให้แนวทางการพัฒนาความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยงเป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัทแม่ บริษัทในเครือ และบรรลุเจตนารมณ์ของกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้ คณะกรรมการได้ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (Nurture Innovation and Responsible Business) ติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจตามแผนดำเนินการ (Operational Plan) โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาการใช้ทรัพยากรที่คำนึงถึงผลกระทบตลอดสาย Value Chain เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม (Strengthen Effective Risk Management and Internal Control) โดยองค์กรมีการกำหนดพฤติกรรมหลัก (Core Competency : Connect Future) ผ่านนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแสที่จะช่วยให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

คณะกรรมการได้จัดให้มีการรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ อย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐานและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องเพื่อรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและมีการเปิดเผยข้อมูล (Ensure Disclosure and Financial Integrity) อย่างโปร่งใส และสนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders) โดยดูแลให้การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนหรือที่ต่อมาได้รวมเข้ากับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงได้มีการติดตามการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

การสรรหา พัฒนา และประเมินผล การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและ ผู้บริหารระดับสูงสุด

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของนโยบายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงจัดตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา เพื่อทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมจะดำรงตำแหน่งกรรมการให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะขององค์กร โดยคำนึงถึงโครงสร้าง ขนาด องค์กรประกอบ และคุณสมบัติของคณะกรรมการ ซึ่งอาจใช้หลักเกณฑ์การพิจารณากรรมการเดิมเพื่อเสนอให้ดำรงตำแหน่งต่อ การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อยเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม การพิจารณาบุคคลจากทำเนียบกรรมการอาชีพหรือรายชื่อจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หรือการให้กรรมการแต่ละคนเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีนโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity Policy) เพื่อเป็นการกำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา ประกอบกับการพิจารณาลักษณะการประกอบธุรกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงานในอนาคต และความท้าทายของธุรกิจ ในปัจจุบัน พร้อมให้ความสำคัญต่อแนวทางสร้างความหลากหลายทางทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ความรู้ความสามารถ รวมถึงประสบการณ์ทำงานของคณะกรรมการ (Board Skills Matrix) ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องมีความสอดคล้องกับตามพระราชบัญญัติ

บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กฎหมายอื่น และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

คุณสมบัติของกรรมการ

1. กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ให้แก่บริษัทได้เป็นอย่างดี มีภาวะผู้นำ มีวิสัยทัศน์กว้างไกล มีประวัติการทำงานที่ดี มีความทุ่มเทและสามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัท
2. กรรมการต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
4. กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ตั้งคำถามแสดงความคิดเห็น แสดงวิสัยทัศน์ และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ ในการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ อาทิ การพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรการการดำเนินงาน ตลอดจนมีความเป็นอิสระที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการท่านอื่น หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
5. กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทฯ กำหนด และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการอิสระตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีส่วนได้เสีย และต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือส่วนได้เสียทางการเงินและการบริหารกิจการ

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

ในการสรรหากรรมการอิสระ บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ โดยพิจารณาบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการสรรหากรรมการบริษัทฯ ประกอบกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระที่อ้างอิงจากนิยามของกรรมการอิสระของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
 2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้างพนักงานที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีส่วนได้เสีย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี
- ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษาของส่วนราชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีส่วนได้เสียของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีส่วนได้เสีย หรือหุ้นส่วนสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึง การให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของ ผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการ มีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทน ของกรรมการของบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็น อิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม กรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตามข้อ 1 - 8 อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจ ในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบของคณะ (Collective Decision) ได้

นโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการ

1. คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการกำหนด ค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้ทำหน้าที่ในการพิจารณา ถึงแนวทางเกี่ยวกับความหลากหลายของคุณสมบัติอื่นๆ ของกรรมการทั้งคณะ โดยจะพิจารณาจากทักษะ ความรู้ และประสบการณ์ และสรรหาบุคคลที่มีความหลากหลาย ในด้านต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อ เพศ อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ ชาติพันธุ์ ประเทศที่เกิด/ ถิ่นกำเนิดหรือภูมิหลังทางวัฒนธรรมเพื่อให้เกิดความสมดุล ระหว่างความหลากหลายในด้านต่างๆ ของคณะกรรมการ บริษัท คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา กำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา แล้ว นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งหรือ นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง
2. บริษัทฯ จะพิจารณาสัดส่วนของกรรมการเพศชายและ เพศหญิงในคณะกรรมการบริษัทในสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อส่งเสริมประเด็นความเท่าเทียมกันทางเพศ และ บทบาทของสตรี
3. บริษัทฯ จะพิจารณาโครงสร้างของคณะกรรมการจาก ความต้องการทางด้านทักษะที่จำเป็นและประสบการณ์ ของคณะกรรมการบริษัทที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ และ กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่อาจเปลี่ยนแปลง ไปตามสถานะเศรษฐกิจเพื่อให้สอดคล้องกับการ เปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ ทั้งทางด้าน Hard Skill และ Soft Skill (Board Skill Matrix)

4. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาใช้ข้อมูล ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการ ประกอบการพิจารณาสรรหากรรมการแทนกรรมการที่จะ ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ โดยจัดหมวดหมู่ ทักษะความรู้ออกเป็น 3 หมวด ได้แก่

4.1 ความรู้ความชำนาญหรือประสบการณ์ในการบริหาร จัดการเชิงมหภาค (Macro-management) แบ่งออก เป็นด้านต่างๆ เช่น ด้านธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ด้านการบริหารจัดการองค์กร การบริหารทรัพยากรมนุษย์ในภาครัฐหรือภาคเอกชน ด้านเศรษฐกิจ การลงทุน รวมถึงการกำหนดนโยบาย และวางแผนกลยุทธ์ด้านการตลาดหรือการ ประชาสัมพันธ์ ด้านการต่างประเทศ และด้านการ บริหารความเสี่ยง

4.2 ความรู้ ประสบการณ์ หรือความชำนาญเฉพาะด้าน (Specific knowledge, experience or expertise) ได้แก่

(1) ด้านกฎหมาย กฎระเบียบราชการที่เกี่ยวข้องกับ การประกอบธุรกิจ

(2) ด้านบัญชีและการเงิน โดยต้องมีความรู้ ความเข้าใจในงบการเงิน มาตรฐานบัญชี หรือ เป็น/เคยเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท จดทะเบียน

(3) ด้านคมนาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ด้านวิศวกรรม ทำให้มีมิติแห่งความหลากหลาย สนับสนุนให้ คณะกรรมการทั้งคณะมีความครบถ้วน สมบูรณ์ มีประสิทธิภาพที่เอื้อประโยชน์ให้การทำงานมี ประสิทธิภาพสูงสุด

4.3 ความรู้ความชำนาญหรือประสบการณ์ด้านการพัฒนา องค์กรอย่างยั่งยืน (Corporate Sustainability Development) และ หรือด้านบรรษัทภิบาล หรือการ กำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance) ได้แก่

(1) ด้านการกำกับดูแลกิจการภายในองค์กร รวมถึง การกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

(2) ด้านการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่างๆ

รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความชำนาญของกรรมการบริษัทในปัจจุบัน

รายชื่อกรรมการ	กรรมการอิสระ	กรรมการผู้หญิง	ความรู้ความชำนาญ (Skills Matrix)										
			ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างและการก่อสร้าง	วิศวกรรม/สถาปัตยกรรม	การบริหารจัดการ	การเงิน/บัญชี	การตลาด/โลจิสติกส์	ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ	การวางแผนยุทธศาสตร์	การจัดการสิ่งแวดล้อม/ความยั่งยืน	กฎหมาย	เศรษฐศาสตร์	เทคโนโลยีสารสนเทศ/ดิจิทัล
นายชายน้อย เพื่อนโกสุม	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
นายปนต์ สิริวัฒนภักดี			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓	✓
รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	✓		✓		✓	✓		✓		✓	✓		
นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร					✓	✓		✓				✓	
นายโชติพัฒน์ พิชานนท์					✓	✓		✓	✓		✓		
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	✓				✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓
นายชาย วินิชบุตร			✓		✓		✓	✓	✓				
นางบุษยา มาทแล็ง	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓		✓	
นายธนพล ศิริธนชัย			✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓
นายอ้วน เตียง ลิม			✓		✓	✓		✓	✓		✓	✓	
รวม (คน)	4	1	6	2	10	6	6	10	8	4	4	7	3

กระบวนการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ/กรรมการอิสระ

ในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 ราย จากจำนวนกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทั้งหมด 3 ราย มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัทฯ และเสนอชื่อและประวัติของบุคคลผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดพร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ หรือพิจารณาเห็นชอบให้เสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้ง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดอยู่ในข้อบังคับบริษัทฯ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระ

สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การให้สิทธิโดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท พร้อมเปิดเผยหลักเกณฑ์การดำเนินการรวมถึงแบบเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

การลงมติวาระพิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระจะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยจะเป็นการขออนุมัติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่พึงจะมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบโครงสร้าง คุณสมบัติวาระการดำรงตำแหน่ง การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ การประชุม องค์ประชุม และการออกเสียงลงคะแนน รวมถึงเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท” และรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัท และนโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท หัวข้อ “การสรรหากรรมการบริษัท” และหัวข้อ “นโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท” ตามลำดับ

การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งบริหารที่สำคัญทุกระดับอย่างเหมาะสม และมีกระบวนการสรรหาที่โปร่งใส ชัดเจน และเป็นธรรม โดยคณะกรรมการได้พิจารณาขอบหมายให้คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงสุดตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด ดังนี้

หลักเกณฑ์การสรรหา

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหามีหน้าที่พิจารณาการกลั่นกรองเบื้องต้นในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัทฯ มีทักษะ ความรู้ความสามารถ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งคุณธรรม จริยธรรม มีประวัติการทำงานและประสบการณ์ที่มีความจำเป็นเหมาะสมเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ได้ เพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Country Chief Executive Officer: Country CEO) หรือผู้บริหารระดับสูงสุดแทนตำแหน่งที่ว่างลง โดยจะเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมมากกว่าหนึ่งชื่อพร้อมเหตุผล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

คุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารสูงสุด

1. มีคุณสมบัติที่ไม่ขัดต่อมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535
2. มีประสบการณ์ในการบริหารองค์กร และเคยดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงไม่น้อยกว่า 8 ปี
3. มีความเป็นผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล มีคุณธรรม จริยธรรม มีความสามารถในการตัดสินใจ และประวัติการทำงานที่ดี
4. มีประสบการณ์ด้านวางแผนกลยุทธ์ทางการเงิน การลงทุน การบริหารจัดการ และการพัฒนาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์
5. เป็นผู้ที่มีความสนใจในธุรกิจของบริษัทฯ และสามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพอ
6. มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี มีทักษะในการติดต่อสื่อสารกับคณะบุคคล และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสามารถประสานงานได้ดีทั้งภายในประเทศ และต่างประเทศ
7. ต้องเป็นผู้ที่ไม่ประกอบกิจการหรือเข้าร่วมในกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

กระบวนการสรรหาผู้บริหารระดับสูงและผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาจะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงและผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญ โดยมุ่งเน้นจากบุคลากรภายในองค์กรผู้ที่มีความเหมาะสมด้านวิสัยทัศน์ คุณวุฒิ ประสบการณ์ที่มีความรู้ความสามารถ ศักยภาพ ซึ่งแต่ละปีจะมีการพิจารณาเลื่อนตำแหน่งตามที่กำหนด ตามแนวทางเพื่อความหลากหลายของคุณสมบัติ (Skill Matrix) เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้ผู้บริหารระดับสูงที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ ในการสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญขององค์กรต่อไปในอนาคต โดยจะดำเนินการติดตามความคืบหน้าของแผนการพัฒนา ทบทวน และสรุปผลการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อสร้างความพร้อมให้ทุกคนมีโอกาสเติบโตก้าวหน้าขึ้นสู่ระดับผู้บริหารในอนาคตได้โดยผ่านขั้นตอนการประเมินที่มีมาตรฐาน ซึ่งพนักงานที่มีศักยภาพจะได้รับการพัฒนาตามแผนที่วางไว้เป็นรายบุคคล มีการมอบหมายงานที่ท้าทาย รวมทั้งหมุนเวียนงานเพื่อพัฒนาทักษะการเป็นผู้นำและความรอบรู้ในงาน ซึ่งการเตรียมบุคลากรของกลุ่มบริษัทได้ดำเนินการกับพนักงานทุกระดับให้มีความพร้อมในการทดแทน

แผนการสืบทอดตำแหน่ง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่องอันจะนำมาซึ่งการเติบโตและความก้าวหน้าขององค์กรอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ มีระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญในทุกระดับอย่างเหมาะสม จึงจัดให้มีระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งงานที่สำคัญทุกระดับให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะได้ผู้บริหารที่มีความเป็นมืออาชีพ และได้กำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารในระดับต่างๆ เช่น ตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) หรือผู้บริหารระดับสูง และตำแหน่งในสายงานหลัก เช่น ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน (Chief Financial Officer :CFO) ตำแหน่งผู้บริหารระดับสายงานผู้จัดการทั่วไป (General Manager) รวมถึงตำแหน่งงานที่มีลักษณะเฉพาะในธุรกิจ โดยคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติและแต่งตั้ง บุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมซึ่งได้รับการสรรหาและคัดเลือก

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารสูงสุดเป็นประจำทุกปี จากการดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสภาพการณ์เศรษฐกิจและสังคมโดยรวมเปรียบเทียบกับธุรกิจหรืออุตสาหกรรมเดียวกัน โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงสุดต่อไป

หลักเกณฑ์ชี้วัดผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ใช้ Balance Scorecard (BSC) เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการชี้วัดผลการดำเนินงานของ CEO ตามวัตถุประสงค์เป้าหมายและแผนงานที่บริษัทฯ กำหนด ความเป็นผู้นำในด้านต่างๆ เช่น การกำหนดกลยุทธ์เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน การปฏิบัติตามกลยุทธ์ การวางแผนและผลปฏิบัติงานทางการเงิน การพัฒนาบุคลากร และการสร้างการรับรู้ของ Brand เป็นต้น โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยผลประเมินด้าน Financial และ Non-Financial และในด้านการสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กรในมิติต่างๆ ประกอบกับการดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งตัวชี้วัดผลการดำเนินงานประกอบด้วย

1. ผลการดำเนินการด้านการเงินเช่นรายได้ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากเงินทุน เป็นต้น
2. ผลการดำเนินงานด้านกระบวนการดำเนินงาน เช่น ความยืดหยุ่นในการประกอบธุรกิจการลงทุนอย่างรับผิดชอบ

การเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการดำเนินงาน การพัฒนาด้านเทคโนโลยีดิจิทัล และนวัตกรรมและการบริหารจัดการความเสี่ยง เป็นต้น

3. ผลการดำเนินงานด้านทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร เช่น การวัดความผูกพันของพนักงานในองค์กร การส่งเสริมการเรียนรู้ให้กับพนักงาน การพัฒนาระบบส่งเสริมคนเก่ง (Talent Management)
4. ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนอื่นๆ
 - เป้าหมายส่งเสริมด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิ การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การจัดการด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์และข้อมูลส่วนบุคคล การบริหารจัดการความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การกำกับดูแลและรายงาน เป็นต้น
 - เป้าหมายส่งเสริมด้านการบริหารจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นต้น
 - เป้าหมายส่งเสริมด้านการบริหารจัดการชุมชนและสังคม อาทิ ความพึงพอใจของลูกค้า การพัฒนาชุมชนและสังคม ความเท่าเทียมและสิทธิมนุษยชน ความเป็นอยู่ที่ดีและความปลอดภัย เป็นต้น

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารระดับสูงสุดตามหลักเกณฑ์การประเมินและชี้วัดผลการดำเนินงานซึ่งใช้ Balance Scorecard (BSC) เป็นเครื่องมือชี้วัดทั้งด้าน Financial และ Non-Financial ครอบคลุมการดำเนินการเพื่อความยั่งยืนขององค์กรในทุกมิติ

การปฐมนิเทศกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ในคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการ รับทราบลักษณะและแนวทางการดำเนินธุรกิจกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในการนำเสนอข้อมูลต่างๆ ดังนี้

- ประวัติบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และพันธกิจ โครงสร้างกลุ่มบริษัท โครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการ โครงสร้างองค์กร และการกำกับดูแล ค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของกรรมการ สถานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างน้อย 3 ปีย้อนหลัง บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ข้อมูลหรือเอกสารการรายงานข้อมูลตามกฎหมาย หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับบริษัทฯ ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชด้อย รายงานการประชุมคณะกรรมการและกำหนดการประชุม นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณธุรกิจข้อพิพาททางกฎหมายรายงานขององค์กรกำกับดูแลที่ให้กับบริษัทฯ ปรับปรุงและปฏิบัติตาม
- การเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับ นาย อ้วน เตียง ลิม ภายหลังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการเข้าใหม่ ในคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 เพื่อเป็นการสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อมูลอื่นที่จำเป็น และเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

การพัฒนาและการส่งเสริมความรู้ให้กับกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ สนับสนุนการเข้าร่วมอบรมหรือสัมมนาต่างๆ เพื่อพัฒนาองค์ความรู้ของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน โดยมียุทธศาสตร์ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาและอบรมหลักสูตรต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เช่น การเข้าร่วมสัมมนาอบรม

กับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors (IOD)) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือสถาบันอื่นๆ รวมถึงการเข้าร่วมสัมมนาและการเยี่ยมชมกิจการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อรับทราบข้อมูลที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาในส่วนหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ หรือแนวทางบริหารจัดการที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้กรรมการและผู้บริหารได้เพิ่มพูนความรู้ความสามารถและแสวงหาความเข้าใจในหน้าที่กรรมการและธุรกิจอยู่เสมอ

ปัจจุบันมีกรรมการบริษัทที่เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ Directors Certification Program (DCP) และ Directors Accreditation Program (DAP) จำนวน 5 และ 7 คน ตามลำดับ โดยกรรมการทุกคน หรือร้อยละ 100 ของกรรมการจำนวน 10 คน ผ่านการอบรมในหลักสูตรเกี่ยวกับกรรมการของ IOD ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลข่าวสารการสัมมนาและการอบรมที่เป็นประโยชน์ต่อคณะกรรมการ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแนวปฏิบัติที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กับกรรมการอย่างต่อเนื่อง

โดยมีรายละเอียดการเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

สำหรับปี 2567 มีรายละเอียดการเข้าร่วมอบรม สัมมนา และรับฟังการบรรยายของคณะกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	หลักสูตรที่อบรม/สัมมนา/รับฟังการบรรยาย
รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	- งานสัมมนา Chairman Forum 1/2566 "Leadership Amidst Volatility and Distrust" วันที่ 25 ตุลาคม 2566 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - งานสัมมนา SET Sustainability forum 2/2567 "Scaling up Synergies and Solutions for Net- Zero" วันที่ 18 มิถุนายน 2567 โดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - หลักสูตร "Director Leadership Certification Program (DLCP 14/2567)" วันที่ 21 - 22 มีนาคม 2567 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร IOD "CAC Ethical Leadership Program (ELP 34/2567)" วันที่ 23-24 มีนาคม 2567 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร ESG in the Boardroom: A Practical Guide for Board (ESG 2/2567) วันที่ 20 พฤษภาคม 2567 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตรแนวปฏิบัติที่ดีด้านการเปิดเผย การรายงานและการทำรายการที่สำคัญสำหรับเลขานุการบริษัท (RFP 14/2567) วันที่ 28 มิถุนายน 2567 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - อบรมหลักสูตร Subsidiary Governance Program (SGP 9/2567) วันที่ 4 กันยายน 2567 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	- งานสัมมนา IOD Hot issue for Director "Empowering Boards: Enhancing Governance, Standards, and Financial Insights รุ่นที่ 3 ปี 2567" วันที่ 19 กันยายน 2567 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

รายชื่อกรรมการ	หลักสูตรที่อบรม/สัมมนา/รับฟังการบรรยาย
นางบุษยา มาทแล็ง	- งานสัมมนา IOD Chairman Forum 1/2566 "Leadership Amidst Volatility and Distrust" วันที่ 25 ตุลาคม 2566 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - งานสัมมนา IOD Director Briefing 6/2566 "Sustainability Trends in Business Across Industries" วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - งานสัมมนา SET "การป้อง ปราม ปราบ พฤติกรรมไม่เหมาะสมของบริษัทจดทะเบียน" วันที่ 26 มีนาคม 2567 โดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - งานสัมมนา 25th IOD Anniversary "Earning trust in skeptical world & How to stay ahead of the future" วันที่ 10 กันยายน 2567 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
นายอ้วน เตียง ลิม	- หลักสูตร "Director Accreditation Program (DAP 216/2567)" วันที่ 1 เมษายน 2567 โดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - งานสัมมนา SET "การป้อง ปราม ปราบ พฤติกรรมไม่เหมาะสมของบริษัทจดทะเบียน" วันที่ 26 มีนาคม 2567 โดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คณะกรรมการบริษัท	- สัมมนากลุ่มบริษัท เรื่อง Cybersecurity และ Climate Transition วันที่ 1 ตุลาคม 2567

การประเมินผลการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชด้อย และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชด้อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อใช้ประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการว่ามีการปฏิบัติงานครบถ้วนเหมาะสมตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

หลักเกณฑ์

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทใช้แนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทรายคณะประกอบด้วย 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3) การประชุมคณะกรรมการ 4) การทำหน้าที่ของกรรมการ 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ และ 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคลประกอบด้วย 3 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ/คณะกรรมการชด้อย 2) การประชุมของคณะกรรมการ/

คณะกรรมการชด้อย และ 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ/คณะกรรมการชด้อย

การให้คะแนนใช้วิธีระบุความเห็นของกรรมการแต่ละคนโดยกาเครื่องหมาย (/) ในช่องคะแนนตั้งแต่ 0 - 4 เพียง 1 ช่องในแบบประเมิน โดยให้ความหมาย ดังนี้

- 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 ภายหลังจากกรรมการแต่ละคนประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมิน และรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อกำหนดมาตรการในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการต่อไป

ผลประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท
ทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 93.98 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท
รายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 93.00 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

การประเมินผลการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยประกอบด้วย 1) คณะกรรมการตรวจสอบ
2) คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา 3) คณะกรรมการ
บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง⁽¹⁾ และ 4) คณะกรรมการบริหาร
มีการประเมินตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อนำผลประเมินมาพัฒนา
การปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัท
และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

หลักเกณฑ์

บริษัทฯ ได้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของ
คณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลโดยตนเอง โดยใช้
แนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับ
ลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งผลการประเมิน
จะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงาน
เกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อยให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
ยิ่งขึ้นต่อไป

การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะ
และรายบุคคล ประกอบด้วย 3 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติ
ของคณะกรรมการ 2) การประชุมคณะกรรมการ และ 3) บทบาท
หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

วิธีการให้คะแนน การประมวลผล และขั้นตอนของแบบ
ประเมินของคณะกรรมการชุดย่อย เป็นวิธีเดียวกันกับการประเมิน
คณะกรรมการบริษัทที่ปรากฏตามด้านบน

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทน คณะกรรมการรายบุคคล

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย
ปีละ 4 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็นโดยกำหนด
ให้กรรมการมีหน้าที่ต้องเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง เว้นแต่มีเหตุจำเป็น

ทั้งนี้ เลขาธิการบริษัทได้รับมอบหมายให้เป็นผู้กำหนดวันประชุม
คณะกรรมการล่วงหน้าในแต่ละปี เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลา
และเข้าร่วมประชุมได้ รวมทั้งเป็นผู้บันทึกและจัดทำรายงานการประชุม
เป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีรายละเอียดครบถ้วน ถูกต้อง และชัดเจน
ทั้งผลการประชุมและความเห็นของกรรมการ รายงานการประชุมที่ผ่าน
การรับรองแล้วจากคณะกรรมการ รวมทั้งสำเนาหนังสือเชิญประชุม
และเอกสารประกอบการประชุมจะต้องถูกจัดเก็บไว้ที่เลขาธิการบริษัท
โดยให้จัดเก็บทั้งในรูปของเอกสารและข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในสถานที่
ที่ปลอดภัย และพร้อมสำหรับการขอเรียกดูข้อมูลหรือตรวจสอบ
จากกรรมการหรือบุคคลที่มีสิทธิและมีส่วนที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และองค์ประชุมคณะกรรมการ
บริษัทไว้ดังนี้

1. การประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ของกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ
2. คณะกรรมการบริษัทพึงจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ
อย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษ
ตามความจำเป็น
3. ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท
โดยให้ทำเป็นหนังสือนัดประชุมลงนามโดยประธานกรรมการ
หรือเลขาธิการบริษัทโดยคำสั่งของประธานกรรมการ
พร้อมเอกสารวาระการประชุม และจัดส่งไปยังกรรมการ
ทุกคนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้
กรรมการได้มีเวลาศึกษาและพิจารณาข้อมูลล่วงหน้าก่อน
การประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิ
หรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น
และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ ในการพิจารณา
เรื่องหนึ่งเรื่องใด กรรมการมีสิทธิขอดูหรือตรวจเอกสาร
ที่เกี่ยวข้อง หรือขอให้ฝ่ายบริหารชี้แจงข้อมูลรายละเอียด
เพิ่มเติม ตลอดจนจัดหาที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญภายนอก
มาให้ความเห็นได้ โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
4. คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งเลขาธิการบริษัท ซึ่งเป็นไป
ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
เพื่อทำหน้าที่จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ
รายงานการประชุมคณะกรรมการ รายงานประจำปี
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
และรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
รวมทั้งการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนชี้แจงและให้ข้อมูล
เกี่ยวกับกฎ ระเบียบ หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ พ.ร.บ.
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แก่กรรมการบริษัท เพื่อใช้
ประกอบการพิจารณาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการกำกับ
ดูแลกิจการที่ดี

หมายเหตุ : (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนา
อย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

5. คณะกรรมการบริษัทสามารถจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ทั้งนี้ การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต้องกระทำผ่านระบบควบคุมการประชุมที่มีกระบวนการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ โดยให้มีการบันทึกเสียงหรือทั้งเสียงและภาพ แล้วแต่กรณีของกรรมการทุกรายที่เข้าร่วมประชุมตลอดระยะเวลาที่มีการประชุม รวมทั้งข้อมูลจราจรทางคอมพิวเตอร์ที่เกิดจากการบันทึกดังกล่าว และมีระบบควบคุมการประชุมที่ต้องมีองค์ประกอบพื้นฐานของการทำงานเป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกปี คณะกรรมการจะร่วมกันพิจารณาบททวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ แผนงานกลยุทธ์ และแผนปฏิบัติงานประจำปี โดยในปีบัญชี 2567 ที่ผ่านมากomiteกรรมการได้ร่วมกันพิจารณาวางแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานสำหรับปีบัญชี 2568 หลังจากนั้นคณะกรรมการจะมีการติดตามผลการปฏิบัติงานให้มีความสอดคล้องตามแผนงานของฝ่ายจัดการที่วางไว้ โดยฝ่ายจัดการจะรายงานผลการปฏิบัติงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารรับทราบเป็นรายเดือน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส

ปีบัญชี 2567 บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่านสรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม		
		การประชุมคณะกรรมการ (การเข้าประชุม/สิทธิในการประชุม)	สัดส่วนในการประชุมคณะกรรมการ คิดเป็นร้อยละ	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (การเข้าประชุม/สิทธิในการประชุม)
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ⁽¹⁾	6/6	100	1/1
2. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	6/6	100	1/1
3. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	6/6	100	1/1
4. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ และกรรมการบริหาร	6/6	100	1/1
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	6/6	100	1/1
6. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	6/6	100	1/1
7. นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	6/6	100	1/1
8. นางบุษยา มาทแล็ง	กรรมการอิสระ	6/6	100	1/1
9. นายธนพล ศิริธรชัย	กรรมการ และกรรมการบริหาร	6/6	100	1/1
10. นายอ้วน เตียง ลิม ⁽²⁾	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	3/3	100	-

หมายเหตุ : (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

(2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายชาลี โสภณพนิช กรรมการที่ลาออก

ในการประชุมแต่ละครั้งมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ผู้บริหารสายงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ รวมถึงสายงานตรวจสอบภายใน เข้าร่วมประชุมเพื่อรายงานความคืบหน้าของธุรกิจ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีการประชุมร่วมกันเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6 ปีบัญชี 2567 เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2567 โดยคณะกรรมการบริษัทเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและกรรมการอิสระ ได้มีการประชุมร่วมกันโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมด้วย เพื่ออภิปรายปัญหาทั่วไปเกี่ยวกับการจัดการและการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะจัดทำบันทึกสรุปการประชุมเพื่อให้ประธานกรรมการนำมาแจ้งในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

คำตอบแทนคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชดเชยไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน เพื่อรักษากรรมสิทธิ์ที่มีคุณสมบัติที่ต้องการไว้ได้ และทำให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมายและทิศทางธุรกิจที่บริษัทฯ กำหนด โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาหลักของคำตอบแทนกรรมการและกรรมการชดเชย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ

หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุด

- 1) คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุดไม่อาจกำหนดค่าตอบแทนให้ตนเองได้ เนื่องจากการขัดกันของผลประโยชน์ การกำหนดค่าตอบแทนดำเนินการโดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่เป็นผู้พิจารณากำหนดโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
- 2) บริษัทจะกำหนดโครงสร้าง/องค์ประกอบของค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม เหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสอดคล้องกับผลการดำเนินงาน โดยค่าตอบแทนควรอยู่ในระดับที่สามารถจูงใจและรักษากรรมสิทธิ์ที่มีคุณภาพไว้ หรือเทียบเคียงได้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และมีโครงสร้าง/องค์ประกอบของค่าตอบแทนที่ชัดเจน โปร่งใส ง่ายต่อการเข้าใจ
- 3) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีสิทธิพิจารณาหลักเกณฑ์และนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการทุกปี โดยคณะกรรมการบริษัทต้องนำเสนอค่าตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ โดยกำหนดเป็นวาระการประชุมในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 ได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 20,000,000 บาท ซึ่งประกอบด้วยเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส) และค่าประกันชีวิตและสุขภาพ (แบบกลุ่ม) ตามรายละเอียดดังนี้

1. เบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน

ในปีบัญชี 2567 ผู้ถือหุ้นได้อนุมัติอัตราค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัทและกรรมการชดเชยอื่นๆ 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 : * ไม่รวมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

2. ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส)

คำนวณจ่ายตามผลประกอบการของบริษัทฯ การดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการชด้อย และภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

3. เบี้ยประกันภัยและเบี้ยประกันชีวิต (แบบกลุ่ม)

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

ค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล ปีบัญชี 2567

ชื่อ-นามสกุล	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)								รวมสุทธิ
	Board	AC	CNC	SRMC ⁽¹⁾	CGSDC ⁽¹⁾	RMC ⁽¹⁾	EXCOM	โบนัส	
1. นายชายน้อย เพ็ญโกศล	570,000	360,000	66,000	66,000	22,000	-	-	610,000	1,694,000
2. นายปณต สิริวัฒนภักดี ⁽²⁾	420,000	-	54,000	-	-	18,000	300,000	0	792,000
3. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	420,000	480,000	-	54,000	18,000	18,000	-	590,000	1,580,000
4. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	420,000	-	-	-	-	-	240,000	443,000	1,103,000
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	420,000	-	-	54,000	-	22,000	-	443,000	939,000
6. นายชัชวาลย์ เจียรานนท์	420,000	360,000	54,000	-	-	-	-	443,000	1,277,000
7. นายชาย วินิชบุตร	420,000	-	-	-	-	-	-	443,000	863,000
8. นางบุษยา มาทแล็ง	420,000	-	-	-	-	-	-	443,000	863,000
9. นายธนพล ศิริธนชัย ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. นายอ้วน เตียง ลิม ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	3,510,000	1,200,000	174,000	174,000	40,000	58,000	540,000	3,415,000	9,111,000

หมายเหตุ : (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

(2) แสดงเจตนาไม่รับค่าตอบแทนพิเศษ สำหรับรอบปีบัญชี 2567

(3) กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนกรรมการ

(4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายชาลี โสภณพนิช กรรมการที่ลาออก

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะส่งไปเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบริษัทร่วมทุน หรือมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่พิจารณาส่งกรรมการ และผู้บริหารเข้าเป็นกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบริษัทร่วมทุน

บริษัทฯ ได้กำหนดให้บริษัทย่อยยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงนโยบายการทำการุณรรมที่สำคัญ เช่น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการ

เปิดเผยข้อมูล โดยในปีที่ผ่านมาข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏรายละเอียดตามรายงานในส่วนของการรายงานระหว่างกัน ทั้งนี้รายการดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบ

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ใน “นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ” ของบริษัทฯ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการ

ปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดี ครอบคลุมเรื่อง 1) การดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ 2) การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน 4) การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ ซึ่งผลการติดตามพบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางของแต่ละประเด็นได้อย่างครบถ้วนแล้ว และติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็น ดังนี้

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาส รวมถึงการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร โดยได้กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตนและผลประโยชน์ส่วนรวมอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และอาจนำไปสู่การถ่ายเทผลประโยชน์ของบริษัทฯ กรณีที่บุคคลใดมีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องในรายการธุรกรรมที่พิจารณา บุคคลดังกล่าวจะต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ เพื่อเก็บบันทึก รายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ตรวจสอบกรณีที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในได้ตรวจสอบธุรกรรมของบริษัทฯ ที่มีกับคู่ค้า สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีความเป็นธรรม และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุม สมเหตุสมผล โดยไม่พบรายการที่ผิดปกติอย่างมีนัยสำคัญ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ รวมถึงได้มีการจัดอบรมให้แก่พนักงานในหัวข้อ การควบคุมเอกสาร (Document Control) การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT Consideration) และการตรวจสอบความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest Checking) เพื่อให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญของระบบการควบคุมภายในที่ดี การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและกระบวนการทำงานที่อาจเกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ระบุแนวปฏิบัติที่ดี เรื่อง การมีส่วนได้เสียและการขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้ในจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเป็นการคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียเป็นลำดับสำคัญ

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการป้องกันการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร โดยให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่อาจล่วงรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ งดการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ

กำหนด เพื่อเป็นการป้องกันการนำข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ไปใช้เพื่อประโยชน์ทั้งต่อตนเองหรือต่อผู้อื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย ผู้บริหารระดับสูง อันหมายรวมถึงผู้ที่ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสายแรกนับต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า ต้องงดซื้อขายหลักทรัพย์ก่อนการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 1 เดือน และหลังการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 24 ชั่วโมง และจะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของตน ของคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (1) และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) และนิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม (1) และบุคคลตาม (2) ถือหุ้นร่วมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในการถือหุ้นในบริษัท และบริษัทในเครือ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง (ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน) และต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยทันที

บริษัทฯ มีแนวทางในการพิจารณาถึงวิธีการติดตามและควบคุมไม่ให้เกิดการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล การรักษาความลับ การรักษาความน่าเชื่อถือ และความพร้อมใช้ของข้อมูลกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรรวมอยู่ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ โดยถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผล และเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

นโยบายการทำรายการระหว่างกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ สามารถดูรายละเอียดในหัวข้อ รายการระหว่างกัน การจัดทำรายการการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อป้องกันรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จัดส่งแบบแจ้งรายการการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้กับบริษัทฯ เก็บบันทึกโดยฝ่ายควบคุมภายใน และให้เลขานุการบริษัทจัดเก็บสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้สื่อสารมาตรการป้องกันการนำข้อมูลภายใน โดยจัดทำเป็นอีเมลถึงกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รับทราบถึงนโยบาย และขอให้งดการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ กำหนด พร้อมด้วยการสื่อสารผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ การสื่อสารข้อมูลภายในผ่านช่องทาง Intranet แอปพลิเคชัน

Line และจอภาพประกาศในสำนักงาน อย่างไรก็ตาม ไม่พบว่า มีการการหรือผู้บริหารฝ่าฝืนนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน โดยทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่กำหนดให้งดการซื้อขาย หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

(3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัทฯ ดังนั้น เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติและข้อกำหนด ในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันในทุก กิจกรรมทางธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน ในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาองค์กรแห่งความยั่งยืน โดยมีหลักการ สนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เรียกร้อง ดำเนินการ หรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกประเทศและ ทุกหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไป เกี่ยวข้อง ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตนเอง ครอบครัว เพื่อน หรือ บุคคลที่รู้จัก โดยร่วมกันส่งเสริมค่านิยมความซื่อสัตย์สุจริตและ ความรับผิดชอบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร อีกทั้งให้มีการสอบทาน การปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจน ทบทวนแนวทางการปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้ สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และ ข้อกำหนดของกฎหมาย ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบาย ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ นโยบายการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน ซึ่งมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. บุคลากรของบริษัทฯ ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วม ในการทุจริตคอร์รัปชัน การให้หรือรับสินบนทุกรูปแบบทั้งทางตรง และทางอ้อม โดยมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรม และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบและ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. บุคลากรของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความ ระมัดระวังเกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์ อื่นใด รวมถึงค่าบริการรับรอง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งนี้ การให้หรือรับ ของขวัญและการเลี้ยงรับรอง ต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ หรือตามประเพณีนิยมเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสมและต้องไม่ ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่

3. การบริจาคเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุนของ บริษัทฯ ต้องมีขั้นตอนการตรวจสอบอนุมัติและสอบทาน โดยต้องมี เอกสารหลักฐานชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริจาคเพื่อการกุศลและ เงินสนับสนุนนั้นไม่ถูกนำไปใช้เป็นข้ออ้างสำหรับการทุจริตคอร์รัปชัน

4. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบระบบและ ขั้นตอนการปฏิบัติงานงานขายและการตลาด รวมทั้งงานจัดหาพัสดุ และทำสัญญาอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิด การทุจริตคอร์รัปชัน และบริหารจัดการให้มีวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม

5. บริษัทฯ ต้องมีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลที่ สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และ มีนโยบายที่จะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อบุคลากร ของบริษัทฯ ที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าภาระการกระทำนั้นจะทำให้ บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ โดยบริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสาร อย่างชัดเจนเกี่ยวกับนโยบายดังกล่าว

6. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีขั้นตอนในการเก็บรักษาเอกสารและ บันทึกรายการต่างๆ ให้พร้อมต่อการตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องและ ความเหมาะสมของรายงานทางการเงิน ตลอดจนขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีรายการใดที่ไม่ได้รับการบันทึก หรือไม่สามารถ อธิบายได้ หรือเป็นรายการเท็จ

7. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีขั้นตอนเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า การควบคุมภายในของกระบวนการทำบัญชีและการเก็บรักษาข้อมูล ได้รับการตรวจสอบภายใน เพื่อยืนยันประสิทธิผลของกระบวนการ ตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และเพื่อให้เกิดความมั่นใจ ว่าการบันทึกรายการทางการเงินมีหลักฐานอย่างเพียงพอเพื่อใช้ ในการตรวจสอบ

8. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการสื่อสารหรือฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง แก่บุคลากรของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริง เกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และบทลงโทษหากไม่ ปฏิบัติตามมาตรการนี้

9. บริษัทฯ ต้องสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และแนวปฏิบัติไปยังบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทฯ มีอำนาจ ในการควบคุมคู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อทราบและนำ มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปปฏิบัติ

10. บุคลากรของบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบการ กระทำที่อาจฝ่าฝืนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทฯ ต้องจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลหรือ เบาะแสเมื่อบุคลากรต้องการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแส รวมทั้งเมื่อ บุคลากรต้องการคำแนะนำเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้าน การทุจริตคอร์รัปชัน

11. คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงมีหน้าที่ รายงานผลการดำเนินการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นี้ต่อคณะกรรมการบริษัท โดยรายงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12. ฝ่ายตรวจสอบภายในสามารถรายงานประเด็นที่พบ อย่างเร่งด่วนต่อผู้บริหารสูงสุด และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมกับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) และได้รับการรับรองเป็นสมาชิกโครงการเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2560 โดยได้รับการต่ออายุการรับรองครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการเพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย และมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม รวมถึงให้มีการติดตามการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง โดยให้ฝ่ายบริหารมีหน้าที่กำหนดนโยบายให้บุคลากรของบริษัทฯ ถือปฏิบัติ สร้างความตระหนัก และสื่อสารแนวทางการปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตกับพนักงานทุกคน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการจัดอบรมให้พนักงานรับทราบถึงกิจกรรมสำคัญที่เข้าข่ายผลประโยชน์ทับซ้อน ซึ่งอาจเป็นช่องทางการทุจริตคอร์รัปชัน เช่น การให้หรือรับของ การเลี้ยงรับรอง การบริจาค การให้ความสนับสนุน เป็นต้น เพื่อทราบถึงมาตรการดำเนินงานของบริษัทที่สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และสอดแทรกไว้เป็นส่วนหนึ่งของการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ให้ครบทุกคนในแต่ละปี การอบรมสื่อสารด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร การอบรมและทดสอบเรื่องจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจผ่านระบบ e-Learning รวมทั้งจัดให้มีการสื่อสารนโยบาย ข้อมูลความรู้ “ESG Knowledge Sharing หัวข้อ การต่อต้านคอร์รัปชันกับการดำเนินธุรกิจ” ผ่านช่องทางอินทราเน็ตของบริษัทฯ สำหรับให้พนักงานเข้าไปศึกษาด้วยตนเองได้ทุกเมื่อ และเปิดเผยนโยบายบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงได้ นอกจากนี้ ยังสื่อสารมาตรการสำคัญเกี่ยวกับการให้หรือรับของขวัญในช่วงเทศกาลเพื่อเป็นแนวทางการดำเนินงานตามนโยบายดังกล่าว ซึ่งเป็นการสนับสนุนนโยบาย No Gift Policy ตลอดจนจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์สร้างความตระหนักในกิจกรรมที่อาจเป็นช่องทางการทุจริตคอร์รัปชันเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วกัน

กรณีที่ตรวจพบการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและดำเนินการทางวินัย ซึ่งประกอบไปด้วยผู้บริหารระดับสูงและผู้แทนจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการกำหนดไว้
2. ให้คณะกรรมการดังกล่าวดำเนินการสอบสวนจนได้ผลสรุป
3. ดำเนินการลงโทษทางวินัยตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ โดยการให้ออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ
4. ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและลงโทษตามกระบวนการยุติธรรม
5. ทบทวน สอบทาน ระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องและติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุง

(4) การแจ้งเบาะแส

บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน และการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม (Whistleblowing Policy) เพื่อให้บุคลากรภายในบริษัทฯ รวมถึงบุคคลภายนอกซึ่งได้รับผลกระทบหรือมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สามารถร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยได้เปิดช่องทางการสอบถามกรณีข้อสงสัยหรือข้อข้องใจ และเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสและร้องเรียน ผ่านช่องทางที่บริษัทฯ จัดไว้ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการเป็นผู้พิจารณาและมีฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่กลั่นกรองเบาะแส และข้อร้องเรียนดังกล่าว ในปีที่ผ่านมา มีการพิจารณาทบทวนและอนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงนโยบาย การแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน และการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2567

บริษัทฯ จะรับฟังข้อร้องเรียนอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม กำหนดระยะเวลาสอบสวนระบบการดำเนินการจัดการข้อร้องเรียนที่เหมาะสม อีกทั้งยังได้กำหนดมาตรการคุ้มครองและรักษาความลับของผู้ร้องเรียน โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์

1. เพื่อส่งเสริมให้บุคลากรของบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้ โดยสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัด หรือสงสัยว่าจะขัดต่อเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ รับทราบ ซึ่งบริษัทฯ จะได้ปรับปรุงแก้ไข หรือดำเนินการให้เกิดความถูกต้องเหมาะสม โปร่งใส ยุติธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่มีการให้ความคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลโดยสุจริตแก่คณะกรรมการตรวจสอบ
2. เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บังคับบัญชา และฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ของบริษัทฯ ทำหน้าที่ดูแล และให้คำแนะนำ ตลอดจนสอดส่องการกระทำต่างๆ ของบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปโดยถูกต้อง และผู้แจ้งเรื่องดังกล่าวจะได้รับความคุ้มครอง หากเป็นการกระทำด้วยความสุจริตใจ

ขอบเขตการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

1. เมื่อมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหลักปฏิบัติที่ดี ในเรื่องต่อไปนี้

- (1) การฝ่าฝืนการปฏิบัติตามหลักการ และแนวปฏิบัติของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (2) การฝ่าฝืนกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ

(3) การได้รับความไม่เป็นธรรมในการปฏิบัติงาน

(4) การกระทำทุจริต

2. พบการกระทำที่ทำให้เกิดความสงสัย และเกิดผลเสียต่อบริษัทฯ

ช่องทางในการแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

(1) ไปรษณีย์ : นำส่งที่ **ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

(2) อีเมล **คณะกรรมการตรวจสอบ** :

FPT_AC_Chairman@frasersproperty.com

(3) เว็บไซต์ : www.frasersproperty.co.th/whistleblowing

(4) กล้องรับความคิดเห็น บริษัทฯ ได้จัดเตรียมกล่องรับความคิดเห็นไว้ในที่เปิดเผย ให้ผู้ร้องเรียนสามารถยื่นข้อร้องเรียนได้โดยสะดวกด้วยตนเอง

กระบวนการในการจัดการกับเรื่องที่มีการร้องเรียน

1. การลงทะเบียน และส่งเรื่อง

1.1 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียน และกำหนดวันแจ้งความคืบหน้าของเรื่องที่ร้องเรียนแก่ผู้ร้องเรียน ดังนี้

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

1.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงบันทึกข้อมูลจากผู้ร้องเรียน ดังนี้

- ชื่อ - นามสกุล และเบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อได้
- วันที่ร้องเรียน

• ชื่อบุคคล หรือเหตุการณ์ที่ร้องเรียน

• ข้อมูลที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

1.3 เมื่อลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียนแล้ว ให้กำหนดชั้นความลับตามเนื้อหาของเรื่อง (ยกเว้นกรณีที่เป็นการสอบถามทั่วไป) และดำเนินการดังนี้

- สั่งให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนดำเนินการหาข้อเท็จจริง และส่งการตามอำนาจหน้าที่
- ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนจะต้องสรุปผลและรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ
- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานผลการจัดการกับเรื่องร้องเรียนต่อคณะกรรมการบริษัทให้รับทราบต่อไป

2. การรวบรวมข้อเท็จจริง และการสั่งการ

2.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนดำเนินการหาข้อเท็จจริง และให้ข้อเสนอแนะผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมต่อไป หากต้องมีการลงโทษทางวินัย สั่งลงโทษโดยปรึกษากับฝ่ายทรัพยากรมนุษย์เพื่อให้การลงโทษเป็นไปตามมาตรฐานการลงโทษ และหากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนไม่มีอำนาจสั่งลงโทษ ให้เสนอเป็นลำดับชั้นไปจนถึงผู้มีอำนาจแล้วแต่กรณี และให้ส่งผลการหาข้อเท็จจริง การดำเนินการ และการสั่งลงโทษแล้วแต่กรณีไปให้ผู้บริหารสูงสุด โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อทราบ หรือพิจารณาสั่งการ

2.2 กรณีเป็นเรื่องร้องเรียนที่ไม่สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้เพียงพอ ให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนส่งรายงานผลการตรวจสอบข้อมูล และความเห็นเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนนั้นไปที่ผู้บริหารสูงสุด โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อขอแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป หากผู้บริหารสูงสุดเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนได้ ข้อร้องเรียนนั้นจะถูกปิดเรื่องไป และให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนส่งสำเนาให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนทราบ เพื่อรายงานแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

2.3 หากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่าผู้ถูกร้องเรียนไม่มีความผิด หรือเป็นเรื่องที่เกิดจากความเข้าใจผิด หรือได้ให้ข้อเสนอแนะแก่ผู้ถูกร้องเรียน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมแล้ว และพิจารณาเห็นว่าควรให้ปิดเรื่อง โดยไม่มีการลงโทษใดๆ ให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนเสนอเรื่องดังกล่าวแก่ผู้บังคับบัญชาลำดับเหนือขึ้นไป เพื่อขออนุมัติเรื่องให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน เพื่อแจ้งแก่ผู้ร้องเรียนทราบ

3. การแจ้งผลสรุปต่อผู้ร้องเรียน และการปรับปรุงแก้ไข

3.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนดำเนินการตามคำสั่งของผู้บริหารสูงสุด ให้ข้อเสนอแนะให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมต่อไป แล้วแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนทราบ

3.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนแจ้งผลการดำเนินการและบันทึกผลของการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนไว้โดยนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส จากนั้นแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้ร้องเรียนทราบต่อไป

3.3 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) และรายงานให้ผู้บริหารสูงสุด คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททราบ

การร้องเรียนโดยไม่สุจริต

หากการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน ให้ถ้อยคำ หรือให้ข้อมูลใดๆ ที่พิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต กรณีเป็นบุคลากรของบริษัท จะได้รับการลงโทษทางวินัย แต่หากเป็นบุคคลภายนอกที่เป็นผู้กระทำให้บริษัท ได้รับความเสียหาย ทางบริษัท จะดำเนินคดีกับบุคคลนั้นๆ ต่อไป

มาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน

1. บริษัทฯ จะเก็บข้อมูลและตัวตนของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ถูกร้องเรียนเป็นความลับ
2. บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้รายงาน แหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. ผู้ที่ได้รับความเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหาย ด้วยกระบวนการที่เหมาะสม และเป็นธรรม
4. กรณีที่ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงเห็นว่าตนเองอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงสามารถร้องขอให้บริษัทฯ กำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมก็ได้ หรือบริษัทฯ อาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย
5. บริษัทฯ จะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน สัมพัทธ์งาน ชุมชน ครอบครอง การปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง

บทลงโทษเมื่อไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวน และพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการรายงานการฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี รวมถึงการรายงานต่อผู้บริหารสูงสุด เพื่อเป็นการติดตามให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบ ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา พบข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน จำนวน 2 รายการ โดยบริษัทได้ดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนการจัดการกับเรื่องที่มีการร้องเรียนเรียบร้อยแล้ว รวมถึงพิจารณาบทลงโทษมาตรการในการกำกับดูแลเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการกระทำความผิดซ้ำ

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอก ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายบริหาร และผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับบัญชีและการเงินเพื่อสอบถามงบการเงิน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

ในปีบัญชี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง และมีการประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกทุกไตรมาส สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	4	4	100
2. รศ. ธิติพันธ์ เชื้อบุญชัย	4	4	100
3. นายชัชวาลย์ เจริญนนท์	4	4	100

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ **91.32 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม**

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ **95.00 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม**

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบได้ในส่วนของรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2567

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหามีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปีบัญชี 2567 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหามีการประชุมทั้งหมด 3 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

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

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ **97.30** อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหารายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ **99.17** อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้ในส่วนของรายงานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาประจำปี 2567

คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ⁽¹⁾

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ในปีบัญชี 2567 คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงมีการประชุมทั้งหมด 3 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	3	3	100
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	3	3	100
3. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	3	3	100
4. นายอ้วน เตียง ลิม	3	3	100

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ **100.00** อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ **100.00** อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูภาพรวมของรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงได้ในส่วนของรายงานคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ประจำปี 2567

หมายเหตุ : (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน⁽¹⁾

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปีบัญชี 2567 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนมีการประชุมทั้งหมด 1 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	1	1	100
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	1	1	100
3. นายธนพล ศิริธนชัย	1	1	100

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง⁽¹⁾

การประชุมคณะกรรมการ

ในปีบัญชี 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการประชุมทั้งหมด 1 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายปณต ลีวิวัฒนภักดี	1	1	100
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	1	1	100
3. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	1	1	100
4. นายธนพล ศิริธนชัย	1	1	100

หมายเหตุ : (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติรวมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริหารมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปีบัญชี 2567 คณะกรรมการบริหารมีการประชุมทั้งหมด 12 ครั้ง โดยมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายปณต ลีวิวัฒนภักดี	12	12	100
2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	12	11	91.7
3. นายธนพล ศิริธนชัย	12	11	91.7
4. นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล	12	12	100
5. นายอ้วน เตียง ลิม ⁽¹⁾	2	2	100

หมายเหตุ : (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6 ปีบัญชี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ **91.32 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม**

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ **95.00 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม**

การส่งเสริมและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาให้มีแผนการปรับปรุงเพื่อเสริมสร้างการทำงานของคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยนำผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการครั้งล่าสุดมาเป็นแผนการพัฒนาคณะกรรมการให้ครอบคลุมด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้ :

- ทิศทางธุรกิจและกลยุทธ์
- องค์ประกอบ โครงสร้าง และค่าตอบแทน ทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- การสรรหาและการคัดเลือกกรรมการและผู้บริหารระดับสูง
- การสนับสนุนและส่งเสริมการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการให้ครบถ้วนและมีประสิทธิภาพตามที่มิประกาศเพิ่มเติม
- โปรแกรมพัฒนาต่อเนื่องสำหรับกรรมการ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยยังพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรเพื่อตรวจสอบว่าได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพในระหว่างปี ดังปรากฏอยู่ในรายงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

การควบคุมภายใน

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

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ กำหนดให้มีวาระการประชุมเรื่อง ‘การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ’ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งรวมถึงการรายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน และผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 มีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเหมาะสมเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน อันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ระบบการควบคุมภายในดังกล่าว อยู่ภายใต้กรอบแนวทางการควบคุมภายในของ COSO ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ได้แก่ สภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง มาตรการควบคุม ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี โดยการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายการจ้างเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม รวมถึงนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้บริหารและพนักงานมีการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณ ซึ่งครอบคลุมถึงการกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ และการห้ามคอร์รัปชัน อันจะทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดบทบาทความรับผิดชอบ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่างๆ โดยแยกจากฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน เพื่อให้มีความเป็นอิสระในการทำหน้าที่กำกับดูแล การพัฒนา และการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน รวมทั้งมีการกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนให้เกิดการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ใน

ส่วนงานที่สำคัญ เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน รวมทั้งการกำหนดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งช่วยในการส่งเสริม ติดตาม ประเมิน และปรับปรุงระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ อีกทางหนึ่ง

นอกจากนั้น บริษัทฯ มีแนวปฏิบัติและวิธีการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการสรรหาบุคลากร รวมถึงระเบียบปฏิบัติในเรื่องของการพัฒนา และรักษาบุคลากร อีกทั้งมีกระบวนการแก้ไขปัญหากรณีที่มีอัตราการลาออกในระดับสูง โดยเฉพาะบุคลากรในตำแหน่งสำคัญของบริษัทฯ เพื่อให้ดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องและมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถอย่างเพียงพอและเหมาะสมในการปฏิบัติงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังมีการสร้างแรงจูงใจทั้งในด้านตัวเงิน และด้านสวัสดิการ ผ่านการประเมินโดยใช้ตัวชี้วัดทั้งด้านผลการปฏิบัติงาน (KPI) และด้านความสามารถ (Competency) อีกทั้งยังมีการเปรียบเทียบกับตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันด้านทรัพยากรบุคคลได้

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เพื่อกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นกรอบการบริหารความเสี่ยงให้ยึดถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน โดยมีองค์ประกอบสำคัญ ได้แก่ วัตถุประสงค์การบริหารความเสี่ยง วัฒนธรรมองค์กร กระบวนการและวิธีการบริหารความเสี่ยง และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมเพื่อให้ความรู้เรื่องความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยงแก่พนักงานผ่านระบบ e-learning และการจัดกิจกรรมแบ่งปันความรู้จากวิทยากรภายนอก รวมถึงมีการบรรยายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับพนักงานใหม่ในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่อีกด้วย อีกทั้ง ยังมีการกำหนดประเภทของความเสี่ยงสำคัญที่ควรมีการระบุ วิเคราะห์ ประเมิน จัดการ และติดตามความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง ด้านการปฏิบัติงาน ด้านการเงิน ด้านการทุจริตคอร์รัปชัน ด้านความยั่งยืนและด้านกลยุทธ์ เป็นต้น โดยหน่วยธุรกิจหรือฝ่ายงานหลักมีการจัดทำทะเบียนความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วย เหตุการณ์ความเสี่ยง เจ้าของความเสี่ยง สาเหตุที่ทำให้เกิดความเสี่ยง มาตรการควบคุมที่กำหนดไว้ วิธีการจัดการความเสี่ยงเพิ่มเติม และระดับความเสี่ยง ทั้งก่อนและหลังจากการมีมาตรการควบคุม ซึ่งประเมินจากโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Likelihood) และผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมินระดับความเสี่ยงขององค์กร ทั้งนี้ ทะเบียนความเสี่ยงจะถูกทบทวนทุกไตรมาส และรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เพื่อนำเสนอข้อมูลความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบต่อไป โดยคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงยังมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและสนับสนุน

ให้มีการบริหารความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และ ทบทวนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้เพียงพอเหมาะสมด้วย

นอกจากนี้บริษัทฯยังมีการว่าจ้างที่ปรึกษาจากภายนอกมาช่วย ในการประเมินและสอบทานความเสี่ยงที่สำคัญต่อองค์กร เพื่อให้มั่นใจ ว่าบริษัทฯ ได้มีการพิจารณาความเสี่ยงอย่างรอบด้าน และครอบคลุม ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน รวมถึงช่วยให้คำแนะนำในการปรับปรุง กระบวนการบริหารความเสี่ยง ช่วยให้อำนาจบริหาร สามารถบริหาร ความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และพร้อมรับมือกับสถานการณ์ ต่างๆ ได้ดีขึ้น รวมถึงช่วยเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการ แข่งขันให้สูงขึ้น

3. มาตรการควบคุม (Control Activities)

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อให้องค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจภายใต้ความเสี่ยงที่ ยอมรับได้ และมีความมุ่งมั่นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติงาน คู่มือการปฏิบัติงานต่างๆ เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงระเบียบการกำหนดวงเงินอนุมัติ ตารางอำนาจอนุมัติ และบันทึกภายในสำหรับการกำหนดสิทธิในการ อนุมัติรายการต่างๆ ทั้งนี้ เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ อย่างเหมาะสม และมีการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

นอกจากมาตรการควบคุมภายในแบบ Manual แล้ว บริษัทฯ ยังได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) เข้ามาใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ การปฏิบัติงานและส่งเสริมให้มีการควบคุมแบบ Automated ซึ่งจะ ช่วยให้มีการควบคุมที่รัดกุมมากขึ้น เช่น ระบบ SAP ซึ่งช่วยสนับสนุน การบันทึกบัญชี การจัดซื้อจัดจ้าง และการติดตามการใช้จ่ายตาม งบประมาณของบริษัทฯ เป็นต้น มาตรการควบคุมภายในยังรวมถึง การควบคุมสำหรับระบบ IT ซึ่งครอบคลุมถึงการควบคุมทั่วไป การควบคุมโครงสร้างพื้นฐานและการควบคุมด้านความปลอดภัย ของระบบ IT รวมถึงการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนา และ การบำรุงรักษาระบบ IT เพื่อให้ระบบ IT สามารถใช้งานได้อย่าง ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาให้มีการนำนโยบายที่สำคัญ ของกลุ่มบริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นบริษัทแม่ ในประเทศสิงคโปร์ มาปรับใช้ตามความเหมาะสมเช่น Enterprise-wide Risk Management Policy, Responsible Sourcing Policy, Group Privacy Policy และ Communications Policy เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อยกระดับมาตรการควบคุมภายในให้ได้ตามมาตรฐานสากล

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังกำหนดให้ฝ่ายควบคุมภายในทำหน้าที่ ในการสอบทานระเบียบปฏิบัติงาน และเอกสารที่ใช้ในการทำงาน ต่างๆ การประเมินความเสี่ยงพอของการควบคุมภายในร่วมกับ ฝ่ายตรวจสอบภายใน อีกทั้ง ยังมีการกำหนดให้ฝ่ายกฎหมายและ กำกับดูแล ทำหน้าที่สอบทานหน่วยงานต่างๆ ให้ปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อีกด้วย

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ให้ครอบคลุมทุกกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้ให้ความสำคัญ กับความปลอดภัยในระบบสารสนเทศ ซึ่งรวมถึงการจัดเก็บรักษา ข้อมูลต่างๆ อย่างปลอดภัย ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือ ข้อมูลที่เป็นเอกสารต่างๆ รวมถึงการสื่อสารข้อมูลต่างๆ อย่างมี ประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลเกี่ยวกับผลการปฏิบัติงานและ รายงานทางการเงิน เพื่อให้การตัดสินใจของผู้มีส่วนได้เสียอยู่บน พื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน เชื่อถือได้ เข้าใจง่าย และทันเวลา เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการแข่งขัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ได้ใช้ ประกอบการตัดสินใจ โดยการจัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์เปรียบเทียบกับ พร้อมหลักการและเหตุผล และเอกสารประกอบข้อเท็จจริง โดยจัดส่ง ข้อมูลให้กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วัน ทั้งนี้ เลขานุการบริษัท และเลขานุการของคณะกรรมการชุดย่อย มีหน้าที่ประสานงาน เพื่อจัดเตรียมข้อมูล ติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ หนังสือนัดประชุม เอกสาร ประกอบการประชุม และรายงานการประชุม เป็นต้น

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังสนับสนุนให้มีการสื่อสารจากทั้งภายใน และภายนอกองค์กรอย่างเสมอภาค โปร่งใส และเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย โดยการประกาศนโยบายการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริต คอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม โดยคาดหวังว่าบุคลากร ภายในองค์กรและบุคคลภายนอกจะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติ ตามกฎหมาย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทาง จริยธรรม รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รายงานพฤติกรรม ที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างปลอดภัย

5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีระบบการติดตามการดำเนินงานในระดับบริหาร และในระดับปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด ในกรณีมี ประเด็นสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่องค์กร จะกำหนดให้ผู้รับผิดชอบ นำเสนอรายงาน เพื่อทบทวนการปฏิบัติงานและการวิเคราะห์สาเหตุ ตลอดจนพิจารณากำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาลงในเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการจัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็น อิสระ ซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการ ตรวจสอบได้อนุมัติกฎบัตรการตรวจสอบภายใน เพื่อกำหนด วัตถุประสงค์ หน้าที่ความรับผิดชอบ สิทธิในหน้าที่ความสัมพันธในการ รายงาน ประมวลจรรยาบรรณ และแนวทางการปฏิบัติงานของ ฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งดำเนินการตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงาน วิชาชีพการตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายในได้จัดทำแผนการตรวจสอบประจำปี โดยครอบคลุมกระบวนการทางธุรกิจของกลุ่มธุรกิจหลักของบริษัท ได้แก่ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และกลุ่มงานบริการส่วนกลาง เช่น ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น อีกทั้งฝ่ายตรวจสอบภายในยังได้ติดตามความคืบหน้าในการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานของกลุ่มธุรกิจต่างๆ ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในตามระยะเวลาที่กำหนดด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส รวมทั้งได้สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นประจำทุกปี ซึ่งไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความเหมาะสมเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งไม่พบการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

หัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้แต่งตั้ง นางสาวกชัญญา ชูติมาวงศ์ ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2565 เนื่องจากมีวุฒิการศึกษาที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชี การตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ มาเป็นระยะเวลามากกว่า 25 ปี รวมทั้งเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ การคัดเลือก แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้างานตรวจสอบภายในจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ มอบหมายให้นายเทพศักดิ์ นพทวีเศรษฐ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ - บัญชี ทำหน้าที่กำกับดูแลหน่วยงานต่างๆ ภายในบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

รายการระหว่างกัน

ในรอบปีบัญชี 2567 บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งฝ่ายตรวจสอบภายในได้สอบทานรายการเกี่ยวโยงกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทที่สำคัญ และได้รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวได้กระทำภายใต้เงื่อนไขในการดำเนินธุรกิจตามปกติ เป็นไปตามเงื่อนไขการกำกับดูแลทั่วไป เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยสามารถสรุปรายการธุรกิจที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

1. รายการรายได้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะความสัมพันธ์	รายการที่มีมูลค่ามากกว่า 1,000,000 บาท (ล้านบาท)	
			รอบปีบัญชี 2567	รอบปีบัญชี 2566
1.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	127.46	120.19
2	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีการรวมกัน	81.69	81.69
3	บริษัท เอฟแอนด์เอ็น แดรี่ส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีการรวมกัน	51.53	26.08
4	บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	45.90	49.84
5	บริษัท ฮาวิ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน	15.10	-
6	บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีการรวมกัน	14.82	7.50
7	บริษัท ที.ซี.ซี.เทคโนโลยี จำกัด	มีการรวมกัน	10.91	8.40
8	บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	มีการรวมกัน	8.30	8.30
9	บริษัท บิสโตร เอเชีย จำกัด	มีการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	7.13	6.48
10	บริษัท ทศภาค จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน	5.06	2.53
11	บริษัท เดอะ คิวเอสอาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	มีการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	4.19	3.85
12	บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	มีการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	3.06	3.17
13	บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	มีการรวมกัน	2.79	2.68
14	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ เทรนนิ่ง จำกัด	เป็นบริษัทร่วมของบริษัท ที่มีการรวมกัน	2.42	0.59
15	บริษัท เอ็น.ซี.ซี.แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีการรวมกัน	1.72	0.34
16	บริษัท ซี.เอ.ไอ. (วิสาหกิจเพื่อสังคม) จำกัด	มีการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	1.71	1.12
17	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	มีการรวมกัน	1.49	0.18
18	บริษัท เบียร์โค เทรนนิ่ง จำกัด	มีการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	1.24	0.79
19	บริษัท ภัคดี รีเทล จำกัด	บริษัทร่วมค้า	1.10	0.11

1. รายการรายได้ (ต่อ)

บริษัทที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะความสัมพันธ์	รายการที่มีมูลค่ามากกว่า 1,000,000 บาท (ล้านบาท)	
			รอบบัญชี 2567	รอบบัญชี 2566
1.2 รายได้ค่าบริการจัดการ				
1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	472.23	394.70
2	บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	40.75	40.01
3	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด็นเวนเจอร์	บริษัทร่วม	111.21	111.09
4	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีการรวมกัน	17.71	13.17
5	บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	มีการรวมกัน	11.00	8.95
6	บริษัท ภักดี ออสพิทาลิตี้ จำกัด	บริษัทร่วมค้า	10.07	10.76
7	บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	บริษัทร่วม	8.12	32.64
8	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ จำกัด	บริษัทร่วมค้า	7.83	7.10
9	บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 38.30 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัทฯ	6.72	6.72
10	บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด	บริษัทร่วมค้า	6.39	7.86
11	บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	3.73	3.69
12	บริษัท สารพัดไทย จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน	1.60	-
1.3 รายได้ดอกเบี้ยรับ				
1	บริษัท นอร์ท สารร โฮเทล จำกัด	บริษัทร่วม	11.11	10.69
2	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด็นเวนเจอร์	บริษัทร่วม	18.25	19.63
1.4 รายได้ค่าก่อสร้าง				
1	บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	บริษัทร่วม	16.59	30.31
2	บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	7.17	0.20
1.5 รายได้ค่าประกันเงินกู้ยืม และรายได้อื่น				
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ จำกัด	บริษัทร่วมค้า	5.09	5.73
2	บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	2.08	2.00
1.6 กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุน				
1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	491.18	709.70
1.7 รายได้ค่าเคลมประกัน				
1	บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน	1.55	1.12

2. รายการค่าใช้จ่าย

บริษัทที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะความสัมพันธ์	รายการที่มีมูลค่ามากกว่า 1,000,000 บาท (ล้านบาท)	
			รอบบัญชี 2567	รอบบัญชี 2566
2.1 ค่าบริหารจัดการ ค่าเช่า และค่าบริการจ่าย				
1	บริษัท ที.ซี.ซี.เทคโนโลยี จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	61.99	59.91
2	บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	50.60	50.83
3	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์เปอเรท เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมการร่วมกัน	36.37	28.82
4	Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ และมีการรวมการร่วมกัน	40.45	36.69
5	บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	26.39	20.74
6	บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	30.44	33.75
7	บริษัท แมริออทอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ผู้ให้บริการด้านผู้บริหารที่สำคัญกับกลุ่มบริษัทย่อย	7.93	24.04
8	บริษัท เฟรเซอร์ โฮสพิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	10.48	8.92
9	Frasers Property Development Service Vietnam Company Limited	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	17.39	-
10	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมการร่วมกัน	2.49	3.02
11	บริษัท สपोर्टส เอ็นจิเนียริง แอนด์ รีครีเอชั่น เอเชีย จำกัด	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่มบริษัทย่อย	1.96	2.15
12	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมการร่วมกัน	1.12	0.93
2.2 ค่าประกันภัยทรัพย์สินและค่าเบี้ยประกันชีวิตพนักงาน				
1	บริษัท อินทระประกันภัย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมการร่วมกัน	24.57	22.34
2	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการร่วมกัน	11.18	13.34
2.3 ดอกเบี้ยจ่าย				
1	บริษัท สยามโฮลดิ้ง จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บจก.สารทรัพย์สิน)	14.84	14.80
2	บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	1.24	1.90
3	บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	1.22	1.79
4	บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	1.16	1.06
2.4 ค่าภาษีที่ดิน ค่าสาธารณูปโภคและของใช้ทั่วไป				
1	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	6.90	5.92
2	บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	3.15	3.69
3	บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	มีการการเป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	3.04	2.48
4	UVBGP CLEAN ENERGY CO., LTD.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมการร่วมกัน	4.26	-
5	บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	2.17	2.10
6	บริษัท ที.ซี.ซี.เทคโนโลยี จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	1.23	1.55

2. รายการค่าใช้จ่าย (ต่อ)

บริษัทที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะความสัมพันธ์	รายการที่มีมูลค่ามากกว่า 1,000,000 บาท (ล้านบาท)	
			รอบบัญชี 2567	รอบบัญชี 2566
2.5 ค่าอบรมสัมมนา ค่าอาหารและเครื่องดื่ม				
1	บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	2.47	0.89
2	บริษัท โฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	1.41	4.63
3	บริษัท โฮม แอนด์ ออฟฟิศ ดิลิเวอรี่ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	1.43	0.09
2.6 ค่าติดตั้งป้ายโฆษณา ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมอื่น				
1	บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	2.48	2.50
2	Frasers Hospitality Pte. Ltd.	มีกรรมการร่วมกัน	2.90	1.08
2.7 ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าบริการวิชาชีพ				
1	บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 38.30 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัทฯ	1.85	6.72
2.8 ต้นทุนงานก่อสร้าง				
1	บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	29.25	16.35
2	บริษัท สโตนเฮ็นจ์ จำกัด	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	1.85	-

3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติ การทำรายการระหว่างกัน

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับรายการระหว่างกันที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป คณะกรรมการบริษัทอนุมัติหลักการโดยกำหนดกรอบให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการตามขั้นตอนเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ กรณีที่มีรายการระหว่างกันนอกเหนือจากรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท หรือผ่านการอนุมัติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

4. นโยบายหรือแนวโน้มนำรายการระหว่างกันในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทฯ จะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตว่าจะยังเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และให้เป็นไปในราคาที่ยุติธรรม

รายงานและ งบการเงินรวม



รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงิน เพื่อแสดงฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2567 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

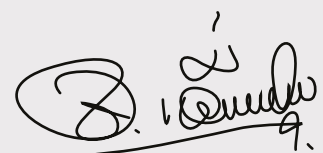
คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการบริษัทจดทะเบียนในการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report 2567 ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและสมเหตุสมผล และประมาณการที่ดีที่สุด รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและโปร่งใสในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่า การบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตลอดจนป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ รวมทั้งได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เข้ามาทำหน้าที่สอบทานนโยบายบัญชี คุณภาพของรายงานทางการเงิน และ

ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและกระบวนการตรวจสอบภายในให้มีความถูกต้อง เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้แล้ว

งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบ และแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้แล้วเช่นกัน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมมีความเพียงพอ เหมาะสม และน่าพึงพอใจ รวมทั้งสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดครบถ้วนถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายชายน้อย เผื่อนโกสุม)

ประธานกรรมการ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

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

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 3 และ 7 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัท ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขาย ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ซึ่งขึ้นอยู่กับประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างจนเสร็จสิ้น และราคาที่คาดว่าจะขายได้ ต้นทุนค่าก่อสร้างขึ้นอยู่กับหลายตัวแปร ที่เกี่ยวข้องกับราคาของวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมา ค่าแรงงาน และระยะเวลาในการก่อสร้าง การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และการประมาณการราคาที่จะขายได้ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจโดยผู้บริหารในระดับสูง และขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง - การทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทโดยการตรวจการอนุมัติการกำหนด และการสอบทานราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการสอบทานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุนขาย - การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาที่จะขายได้ของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาที่ขายได้จริง - การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการของงบประมาณในอนาคตของต้นทุนค่าก่อสร้างเอง โครงการ โดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน - การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีเรื่องดังกล่าวที่ต้องรายงาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบความที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าว ในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(เอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4195

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

11 พฤศจิกายน 2567

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

บริษัท เทราเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
របងចេញការបរិច្ចាគដល់សាងសង់ផ្ទះអគ្គិសនី

[illegible]

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

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

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดระหว่างปีได้แก่ Frasers Property Limited และ TCC Assets Limited ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์และหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน แห่งสหราชอาณาจักร ตามลำดับ

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

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกิน/ส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการค้ำประกันเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นประกอบด้วยปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งสามารถทำให้เกิดผลผลิตได้ 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 2567

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงานมูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่างๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกี่ยวข้อง มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกรับรู้เสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้นรายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นปีของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 9

(ค) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่าบัญชีรวม แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่าบัญชีรวม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น ยกเว้นผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าของรายการดังต่อไปนี้จะรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าบัญชีรวมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เว้นแต่การด้อยค่าผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่รับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่ไปเข้ากำไรหรือขาดทุน) และ
- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด เฉพาะส่วนที่มีประสิทธิผล

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศและรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ง) เครื่องมือทางการเงิน

(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3 (จ)) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลับ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณี que กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ง.3) อนุพันธ์

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

(ง.4) การป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณาความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567**

การป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงและทำให้ความไม่แน่นอนในกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงหมดไป กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารป้องกันความเสี่ยงในเรื่องของความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวการกำหนดการป้องกันความเสี่ยงจะได้รับการปรับปรุงเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องต่อไปนี้

- การกำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงทางเลือกสำหรับความเสี่ยงที่ป้องกัน
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง รวมถึงคำอธิบายเกี่ยวกับการกำหนดส่วนของกระแสเงินสดหรือมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน หรือ
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการภายในสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเกิดขึ้นกับความเสี่ยงที่มีการป้องกัน รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง หรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง การปรับปรุงเหล่านี้ในเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการ ไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงหรือเป็นการกำหนดความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงใหม่

หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นนอกเหนือจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เริ่มแรกกลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวส่งผลให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยงหรือไม่ หากการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการตามที่การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกำหนดตามที่กล่าวไว้ในย่อหน้าข้างต้น

เมื่ออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเคยถูกพิจารณา มีการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยมีวัตถุประสงค์ในการพิจารณาว่ากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงคาดว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ กลุ่มบริษัทถือว่าเสมือนว่าสำรองการป้องกันความเสี่ยงที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่นซึ่งใช้ในการพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ารับรู้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดในส่วนของผู้ขาย

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลังเช่นสินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงถูกขาย หมดอายุ ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะยังคงอยู่ในส่วนของผู้ขายจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงสำหรับอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นสำรองจากการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้เจ้าของ ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศ

(ง.5) การค้ำของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้สัญญาเช่าและวงเงินให้สินเชื่อที่อนุมัติซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการค้ำของด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อเป็นสินทรัพย์ทางการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 180 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไถ่เบี่ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

(ง.6) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

(ง.7) ดอกเบี่ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ฉ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีตมาปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้เหล่านั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ข) ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุนแสดงด้วยมูลค่าแรกเริ่มตามสัญญาเช่า หักด้วยดอกเบี้ยรับรอการรับรู้ และค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(ข) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขายของอสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางของโครงการที่เกี่ยวข้อง

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมถึงที่ดินที่กลุ่มบริษัท ถือครองไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็น โดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ณ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนกู้ยืม ต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากัน ต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากหากต่างกัน

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจําในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เครื่องใช้ในการดำเนินงานกิจการโรงแรม ได้แก่ ลิ้นชัก เครื่องเคลือบ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในการดำเนินงานกิจการโรงแรม ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า การซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

(ก) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม โดยค่าความนิยมของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า รายงานภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

2 - 10 ปี

(ข) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาแยกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายส่วนหนัารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยใช้อัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิง ไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เช่าเงินโอนยังคงกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

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

(จ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ยกเว้นขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มี การปรับปรุงกลับรายการ ขาดทุนจากการด้อยค่า จะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ก) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ค) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกลุ่มบริษัท

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปีปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างหากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพัน โดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณ ได้อย่างสมเหตุสมผล

(ณ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สินประมาณการหนี้สิน ส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ค) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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

(ค) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่ได้รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เมื่ออำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียวด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับสุทธิจากส่วนลด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญา ในรายการเข้าหนี้ในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ หากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและ รายได้จากธุรกิจการให้บริการอาคารพักอาศัย

รายได้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกเป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ซึ่งแสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้า

รายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น บันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักในห้อง มีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

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

(ก) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่จะเกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ขาย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

(ท) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนวันแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีเกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ข) กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(น) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(บ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทใหญ่ บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8 และ 9 บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัท ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทย่อยละ 43.53 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทย่อยละ 38.30 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท สยามโฮลดิ้ง จำกัด	สิงคโปร์	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท สาธารณทรัพย์สิน จำกัด)
บริษัท จัส โค (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Fraser's Property Development Services (VN) Co., Ltd,	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Me Linh Point Limited	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
Fraser's Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่และมีการรวมกัน
บริษัท ช้างอินเดอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีการรวมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท เร็ด ลีออสเตอร์ รีเทล เอเชีย จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท โซเรก้า เมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท โฮม แอนด์ ออฟฟิศ ดิวิชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ เทรนนิง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ รีไซเคิล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ไทยเบฟมาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ทศภาค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ทีซีซี แอสเซตส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเซต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลลีชัน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท นำยุค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท บิ๊กซี แฟรี่ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ป้อมกอก จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ยูวีวีจีพี คลีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท สารพัดไทย จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท อมรินทร์ บู้ค เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท อาร์เจนไต์ เทค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท อินทระกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท ฮาวิ ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
FCL Asset Management Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
Chuong Duong Beverages Joint Stock Company	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอฟแอนด์เอ็น แครี่ส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ กับกลุ่มบริษัทย่อย
บริษัท สปอร์ต แอนด์ รีครีเอชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ กับกลุ่มบริษัทย่อย
บริษัท แมริออท อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ กับกลุ่มบริษัทย่อย
บริษัท เกษมทรัพย์ศิริ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เนชั่นเนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ สอสพิทอลลิดี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์เปอร์เรท เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เลควิว กอล์ฟ แอนด์ ยอร์ช คลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชันแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท แปซิฟิก เติเชอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชันแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ฐานนิรันดร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท นอร์ธปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท นอร์ธปาร์ค เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท บางกอก คลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ป้อมคลัง จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ฟู๊ด ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท มัส บี จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท อมรินทร์ คอร์เปอเรชั่นส์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท อมรินทร์ พรินติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน))	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
Fraser Hospitality Loyalty Service Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกรร่วมกัน
Fraser Hospitality Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกรร่วมกัน
Fraser Hospitality China Square Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกรร่วมกัน
Fraser Hospitality International Pte Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกรร่วมกัน
Fraser Property Quayside Pte Ltd	สิงคโปร์	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท เดอะ สตรีท รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

*ดูสัญญาที่ทำกับ FTREIT

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท	2	2	2	2
บริษัทย่อย	-	-	147	142
บริษัทร่วม	159	157	6	4
การร่วมค้า	38	16	12	12
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15	13	1	1
รวม	214	188	168	161
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1)	-	(1)	-
สุทธิ	213	188	167	161
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จากลูกหนี้การค้าสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	1	-	1	-
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้อื่นตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ที่ยังไม่เรียกชำระ				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	32	25	13	10
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	66	8
บริษัทร่วม	4	-	-	-
การร่วมค้า	16	9	2	2
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	41	20	3	3
รวม	61	29	71	13

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายได้สิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 15)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เงินกู้ยืมมีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเมื่อทางถามเงินกู้ยืมระยะยาวถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาว เนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

สัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกัน

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

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

สัญญาเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน

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

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

สัญญาบริหารจัดการ

(ก) บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่ง บริษัทร่วม การร่วมค้า รวมถึงบริษัทย่อยของการร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งสำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

- (ข) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อย และอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้า สำหรับระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2546 และสิ้นสุดในเดือนเมษายน 2557 ภายหลังสิ้นสุดสัญญา บริษัทย่อยได้ต่ออายุสัญญาทุกๆ 3 เดือน
- (ค) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งมีกำหนด 10 ปี เริ่มตั้งแต่กุมภาพันธ์ 2559 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารงานโรงแรมของบริษัทย่อยและอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (ง) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาบริหารโครงการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กรกฎาคม 2566 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อย รวมถึงอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้า โดยบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สินกับกลุ่มบริษัท และการร่วมค้า เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท โดยมีระยะเวลาให้บริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทนอร์ท साธร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวินเจอร์ “GVREIT” ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

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

สัญญาที่ทำกับ FTREIT

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

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

การประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ

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

การรับประกัน

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

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

6 ลูกหนี้การค้า

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

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเช่าและบริการของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาดังแต่ 30 วันถึง 60 วัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 27

7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

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

ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง
ของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
ในระหว่างปี

	<u>491</u>	<u>470</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
--	------------	------------	----------	----------

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม	3.150 -	1.520 -		
(ร้อยละต่อปี)	4.950	4.800	-	-
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย				
ที่ดินที่กได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
อสังหาริมทรัพย์				
- ต้นทุนขาย	6,781	7,907	-	-
- กลับรายการการปรับลดมูลค่า	14	(3)	-	-
สุทธิ	6,795	7,904	-	-

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

การพิจารณาค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ ทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยพิจารณาจากประสบการณ์ที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทในการประมาณการราคาที่สามารถขายได้และต้นทุนการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและขึ้นอยู่กับหลายตัวแปรรวมถึงเงื่อนไขสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมาและประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลต่อการพิจารณาต่อมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอนาคต

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

บริษัทย่อยของบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่มีในภายหน้าไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 13)

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

8 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

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

บริษัทร่วม

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

การร่วมค้า

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

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัทร่วม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ * บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลอปเม้นต์ จำกัด บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเต็ล จำกัด ** ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวเจอร์ **

การร่วมค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด *** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด *** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีโอพีแชนด์ จำกัด ***

	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ				มูลค่าธุรกรรมสำหรับ หลักทรัพย์จดทะเบียนฯ
		มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย	ราคาทุน	การด้อยค่า (ถ้ามีบาท)	ราคาทุน-สุทธิ	ราคาทุน-สุทธิ		
ลักษณะธุรกิจ	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	26.83	26.62	5,158	4,882	1,982	1,815	1,982	1,815
	50.00	50.00	4,876	4,890	4,911	4,911	4,911	4,911
	20.00	20.00	65	76	-	-	-	-
ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	25.75	23.63	1,079	1,052	-	-	-	-
			11,178	10,900	6,893	6,726	6,893	6,726
								1,155

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คำรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			มูลค่าธุรกรรมสำหรับ หลักทรัพย์จดทะเบียนฯ
		สัดส่วน ถือหุ้น	ส่วน ได้เสีย	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละ)			(ล้านบาท)		
การร่วมทางข้าม	ถือหุ้นผ่านทางบริษัท เกมมทรีพีแอนด์ จำกัด						
	บริษัท กักดี รีเทล จำกัด	100.00	100.00	-	-	-	-
	บริษัท กักดี ซอปปาไลฟ์ จำกัด	100.00	100.00	-	-	-	-
	ธุรกิจร้านค้าปลีก						
	ธุรกิจโรงแรม						

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

** ถือหุ้นผ่านทาง บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

**** ถือหุ้นผ่านทางบริษัท ออโตนัม แอสเซ็ท จำกัด

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดดำเนินงานธุรกิจในประเทศไทย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัทร่วมและการร่วมค่าที่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค่าที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค่า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	บริษัทร่วม				การร่วมค้า	
	FTREIT	บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์จำกัด (ส่วนบาท)	GVREIT	กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์จำกัด จำกัด		
สินทรัพย์หมุนเวียน	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	548	554	730	27	1,357	1,380
หนี้สินหมุนเวียน	50,649	49,846	11,801	11,729	10,534	10,731
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(4,811)	(5,693)	(997)	(445)	(152)	(142)
	(10,553)	(10,939)	(1,771)	(1,531)	(2,984)	(3,034)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	35,833	33,768	9,763	9,780	8,755	8,935
					1,697	1,641
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	9,614	8,989	4,882	4,890	2,254	2,111
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและอื่นๆ	(4,456)	(4,107)	(6)	-	(1,175)	(1,059)
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม / การร่วมค้า	5,158	4,882	4,876	4,890	1,079	1,052
					1,024	1,015

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

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

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

รายการเพิ่มทุน ลดทุนและจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

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

การเพิ่มทุน

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

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

การลดทุน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การจำหน่าย

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

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัทและกลุ่มบริษัทได้บันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในส่วนของกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้บริหารของบริษัทได้มีการทดสอบการด้อยค่าของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนพิจารณาจากจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายโดยประมาณในการขายและมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นโดยประมาณการตามแผนการดำเนินธุรกิจ และอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากวิธีต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การประมาณการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตจำเป็นต้องใช้ข้อสมมติฐานและดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและแผนการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่าสมเหตุสมผลในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลหรือมีข้อมูลใหม่ที่ชัดเจนขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อค่าการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน และอัตราคิดลดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตคิดลด

จากการทดสอบการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว หากการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผลขาดทุนและการกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนดังกล่าวจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ราคาทุน	การค้ำค่า		ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับต่อปี
			2567	2566		2567	2566		
			2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567
			(ร้อยละ)				(ส่วนบาท)		
บริษัทย่อยทางตรง									
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท บางกอกโกลด์ติกส์ พาร์ก จำกัด	พัฒนา	ไทย	99.99	13	13	13	-	13	25
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	11,500	11,515	11,515	-	11,515	713
	พัฒนา	ไทย	99.99	11,500	11,515	11,515	-	11,515	805
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	11,500	11,515	11,515	-	11,515	713
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท บางกอกโกลด์ติกส์ พาร์ก จำกัด	บริหารจัดการ	ไทย	69.99	10	7	7	-	7	44
	กองทรัสต์	ไทย	69.99	10	7	7	-	7	36
	พัฒนา	ไทย	75.00	300	225	225	-	225	-
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	75.00	300	225	225	-	225	-
Fraser's Property Thailand (Hong Kong) Limited	บริหารการลงทุน	ฮ่องกง	100.00	575	575	575	-	575	-
	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	10,434	10,434	10,434	-	10,434	-
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd. บริษัท จีสดีน แอสเซ็ทส์ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	400	400	400	-	400	-
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	400	400	400	-	400	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัทย่อยทางอื่น (ต่อ)

New Motion Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิ่งตีพิมพ์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิ่งตีพิมพ์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิ่งตีพิมพ์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-
New Motion Industrial Company Limited	พัฒนา									
NM1 Pte. Ltd.	อสังหาริมทรัพย์	เวียดนาม	100.00	100.00	1,131	1,131	-	-	-	+
Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte.	บริหารการลงทุน	สิ่งตีพิมพ์	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-
PT SLP Surya TICON Internusa	พัฒนา	อินโดนีเซีย	100.00	100.00	1,318	1,318	-	-	-	-
PT Surya Internusa Timur	อสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	100.00	75.00	1,657	1,657	-	-	-	-
	พัฒนา	อินโดนีเซีย	100.00	100.00	398	398	-	-	-	-
PT SLP Internusa Karawang	พัฒนา	อินโดนีเซีย	100.00	100.00	1,406	1,406	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ																
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินงานธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		ราคาหุ้น		การซื้อค่า		ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับต่อหุ้นปี				
			ความน่าเชื่อถือ	ร้อยละ	2567	2566	2567	2566	2567	2566						
			(ร้อยละ)													
			(ล้านบาท)													
			บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)													
บริษัท สาทรทรัสต์ จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	60.00	60.00	245	245	-	-	-	-	-	-				
บริษัท กรุงเทพมหานครและทึนพัฒนา	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	1,780	1,780	-	-	-	-	-	-				
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-				
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แออสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารจัดการกองทรัสต์พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	10	10	-	-	-	-	-	-				
บริษัท ทีเอ็ม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและเพื่อเช่า	ไทย	100.00	100.00	500	500	-	-	-	-	-	-				
บริษัท โกลด์ เวนเจอร์ จำกัด	บริการการลงทุน	ไทย	100.00	-	1	-	-	-	-	-	-	-				

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

		งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินงานธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน		ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
			2567	2566		2567	2566		
			(ร้อยละ)				(ล้านบาท)		
บริษัท น้อยหยงฮงอ้อม (ต่อ)	ถือหุ้นผ่านทางบริษัท นวรายณ์	พัฒนา			1			-	-
			ไทย	50.00		1	-		
บริษัท นวรายณ์ จำกัด ในอดีต	อสังหาริมทรัพย์	พัฒนา			1			-	-
ร้อยละ 50			ไทย	50.00		-	-		
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท	โกลเด้นเลนด (เบย์เฟร์) จำกัด	อาคารพักอาศัย			12			-	-
			ไทย	100.00		12	-		
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท	โกลเด้นเลนดไปโอ จำกัด	พัฒนา			11			-	-
			ไทย	100.00		11	-		
บริษัท เอ็มเอสซีแอล	อสังหาริมทรัพย์								
หรือเพอร์ซันจำกัด									

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6	4,363	4,369
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	105	105
	6	4,468	4,474
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	2	3,548	3,550
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	93	93
	2	3,641	3,643

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
ต้นทุนพนักงานที่เกี่ยวข้องที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27	14	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	86	-	-
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	3,131	2,799	403	373
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	188	187	15	33
ค่าเสื่อมราคามันที่กเป็นส่วนหนึ่งใน:				
- ต้นทุนในการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	891	845	80	72
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	98	123	11	25

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างสินทรัพย์ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งบริษัทย่อยจ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่แตกต่างกันในแต่ละสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 15)

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 13

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังนี้

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ติดการะจำยอม

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ระบบ สารสนเทศทั่วโลก	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
หมายเหตุ	ที่ดิน	สามารถสัฟ	อาคาร	ยานพาหนะ		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	2,419	204	2,795	102	59	6,884
เพิ่มขึ้น	-	-	7	13	69	112
โอน	-	-	47	-	(67)	-
โอนไปซื้อสิทธิทรัพย์สิน พัฒนาเพื่อขาย	(1,111)	-	-	-	-	(1,111)
โอนไปซื้อสิทธิทรัพย์สิน เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(4)	(4)
จำหน่าย	-	-	(9)	(13)	(5)	(145)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าหน่วยงานในต่างประเทศ	(4)	-	(1)	-	(5)	(11)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	1,304	204	2,839	102	47	5,725

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

มูลค่าสุทธิทางบัญชี
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท
สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท
สินทรัพย์สิทธิการใช้

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	งานระหว่าง ก่อสร้าง รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	32	-	32
	40	-	14	54
	40	32	14	86
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	15	-	22
	20	-	12	32
	20	15	12	54

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ในเดือนพฤษภาคม 2566 คณะกรรมการบริหารมีมติไม่ต่อสัญญาบริหารโครงการที่จะหมดในเดือนธันวาคม 2566 เพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์จำนวน 571 ล้านบาทในปี 2566

ในปี 2567 ผู้บริหารได้ทบทวนอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ ซึ่งประเมินโดยวิศวกรของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์บางประเภท โดยใช้วิธีเปลี่ยนทันทีตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป ดังนี้

	งบการเงินรวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2567	2566
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	30 ปี	10 ปี

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

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

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทได้รวมอาคาร โรงแรมแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่าของบริษัทย่อย โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระค้ำประกันในที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และอาคารตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 13

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

12 สัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า เพื่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าและ/หรือโรงแรม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
เพื่อการพาณิชย์ (ต่อ)			
โครงการสาทร สแควร์ และโครงการด๊าบลิว โฮเต็ล แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	33 ปี 9 เดือน	1 กุมภาพันธ์ 2550
โครงการสีลมเอง	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	33 ปี	1 ธันวาคม 2560

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

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

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

13 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567**

- (ง) บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำบวก/ลบอัตราคงที่ต่อปี

เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อไถ่ถอน โฉนดที่ดินในอัตราที่ระบุ ในสัญญาเงินต้นส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระคืนตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา โดยจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จากการประมาณการยอดโอนตามงบประมาณประจำปี ซึ่งยอดโอนที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อตกลงและข้อจำกัดที่บริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนของเงินกู้ต่อมูลค่าของอาคารตามรายงานการประเมินราคา การควบหรือรวมกิจการกับบริษัทอื่น การลงทุนในหลักทรัพย์ การลดทุนหรือจ่ายเงินปันผล จ้างนองสิทธิการเช่าที่ดิน จ้างนองอาคาร และสัญญาก่อสร้าง จ้างนำหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการค้าประกันบุคคลอื่น เป็นต้น

- (จ) บริษัทย่อยหลายแห่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีอยู่ส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้บริษัทค้าประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทย่อย

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

- (ช) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000 ล้านบาทให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567**

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

14 หุ้นกู้

รายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังนี้

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

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

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

15 รายได้สิทธิการเช่าอาคารตัดบัญชี

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

รายการเคลื่อนไหวของรายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังนี้

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

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

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

16 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

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

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังกภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

17 ประเมินการหนี้สิน

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

18 ทุนเรือนหุ้น

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

19 สำรอง

สำรองตามกฎหมาย

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

สำรองการแปลงค่างบการเงิน

สำรองการแปลงค่างบการเงินประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ และส่วนที่มีประสิทธิผลของผลต่างจากเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากการป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ (ดูหมายเหตุข้อ 3 (ง.4))

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดประกอบด้วย

- ผลสะสมของส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ซึ่งรอการรับรู้ในภายหลังในกำไรหรือขาดทุน หรือรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรก หรือมูลค่าตามบัญชีอื่นของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินที่ไม่ใช่หนี้สินทางการเงิน
- สำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงสะท้อนถึงกำไรหรือขาดทุนของส่วนที่ไม่รวมในเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงที่กำหนดไว้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับองค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาฟอเวิร์ดโดยรับรู้เมื่อเริ่มแรกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและบันทึกบัญชีเช่นเดียวกับกำไรหรือขาดทุนในสำรองการป้องกันความเสี่ยง

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือจัดประเภทรายการใหม่ มูลค่าดังกล่าวจะถูกปรับลดด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นการแสดงถึงส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของกิจการหรือธุรกิจที่ได้มาจากการควบคุมเดียวกันกับต้นทุนที่จ่าย ณ วันที่ได้มาและถูกบันทึกเป็นสำรองในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยหรือธุรกิจดังกล่าวจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

20 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญเกี่ยวข้องกับธุรกิจและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากการใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

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

ธุรกิจอื่นได้รวมหน่วยธุรกิจที่หยุดดำเนินธุรกิจแล้วและอื่นๆ ไม่มีส่วนงานใดที่เข้าเกณฑ์เชิงปริมาณเพื่อกำหนดส่วนงานที่รายงานในปี 2567 หรือ 2566

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ การกำหนดราคาระหว่างกันนั้นเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ภาพรวมรายได้ตามส่วนงานที่รายงาน

รายได้ของส่วนงานดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานที่รายงาน

	งบการเงินรวม												
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		อื่นๆ		ดำเนินการระหว่างกัน		รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	รวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	9,174	11,004	2,884	2,612	920	854	430	567	56	47	-	-	13,464
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	720	1,029	-	-	-	-	-	-	-	-	720
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	382	364	-	-	-	-	-	-	(382)	(364)	-
รวม	9,174	11,004	3,986	4,005	920	854	430	567	56	47	(382)	(364)	14,184
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย													482
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า													179
รายได้อื่น													203
รวมรายได้													14,566
รวมรายได้													16,809

รวมกำไร (ขาดทุน) จากส่วนงานที่รายงานก่อนต้นทุน
ทางการเงินและภาษีเงินได้
ต้นทุนทางการเงิน
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ
การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย
อสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทร่วมและการร่วมทำ
กำไรก่อนภาษีเงินได้

875	1,494	1,769	1,986	307	223	87	(508)	(326)	(20)	-	-	-	2,712	3,175
													(1,233)	(1,163)

362	286
1,841	2,298

รายการที่ไม่เป็นตัวแทนอื่นที่มีสาระสำคัญ
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ

32	30	806	757	257	276	86	131	52	55	-	-	-	1,233	1,249
2	4	15	-	4	3	-	-	2	-	-	-	-	23	7

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

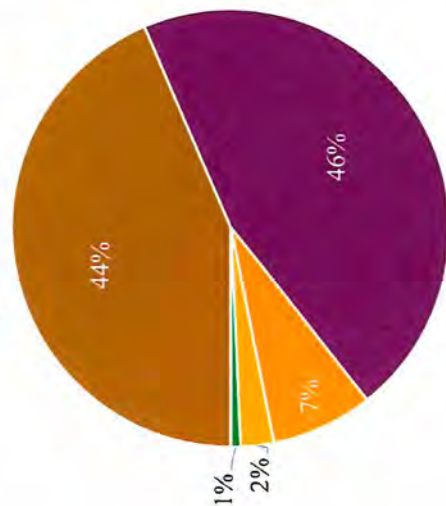
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ภาพรวมสินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน

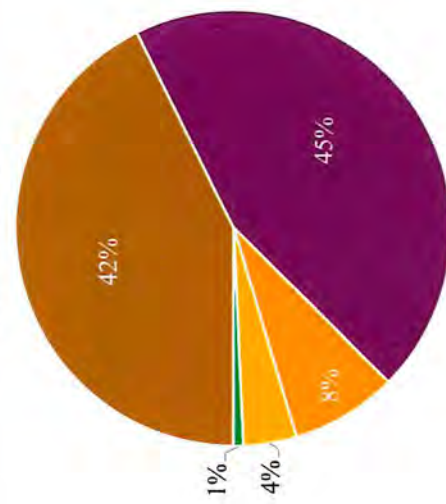
สินทรัพย์ของส่วนงานดำเนินงาน

30 กันยายน 2567



■ ส่วนงาน 1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
■ ส่วนงาน 3 ธุรกิจให้เช่าและบริหารจัดการเพื่อการพาณิชย์
■ อื่นๆ

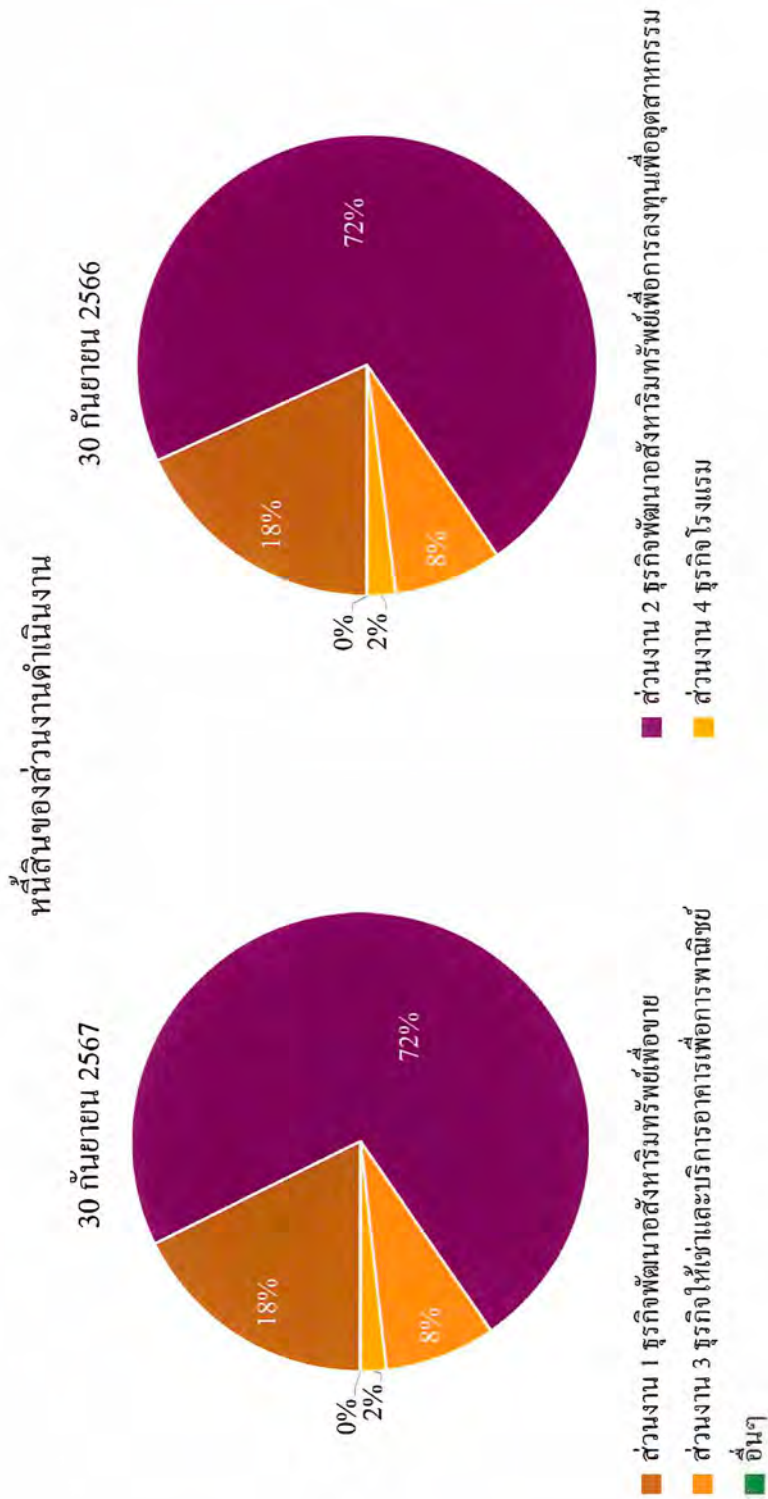
30 กันยายน 2566



■ ส่วนงาน 2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม
■ ส่วนงาน 4 ธุรกิจโรงแรม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ภาพรวมหนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหลายประเภท จึงได้รับสิทธิประโยชน์หลายประการรวมถึงการยกเว้นและ/หรือลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามระยะเวลา เงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในบัตรส่งเสริมการลงทุน

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

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

ยอดคงเหลือของสัญญา

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

หนี้สินที่เกิดจากสัญญารวมเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อมูล่อนปรนในทางปฏิบัติในการไม่เปิดเผยรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 หากคาดการณ์เมื่อเริ่มแรกว่าสัญญามีอายุหนึ่งปีหรือน้อยกว่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

21 รายได้จากการลงทุน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

22 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

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

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

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

23 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

24 ภาษีเงินได้

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

งบการเงินรวม

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ภาษีเงินได้	2567			2566		
	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไรจากการประมาณ

การตามหลักคณิตศาสตร์

ประกันภัย

รวม

10	(2)	8	-	-	-
10	(2)	8	-	-	-

การกระทยอดเพื่อหา

อัตราภาษีที่แท้จริง

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

อัตราภาษีที่แท้จริง	2567		2566		2567		2566	
	อัตราภาษี		อัตราภาษี		อัตราภาษี		อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,841		2,298		1,611		1,875
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	368	20.00	460	20.00	322	20.00	375
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี								
- เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-		-		(210)		(308)
- กำไรสุทธิที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน		(3)		(7)		(3)		(6)
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-		(84)		-		-
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า		(25)		-		-		-
- อื่นๆ		(1)		(2)		-		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		66		73		-		3
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย		(72)		(57)		-		-
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป (สูงไป)		(9)		12		(3)		(1)
อื่นๆ		50		42		(6)		(4)
รวม	20.32	374	19.02	437	6.21	100	3.15	59

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นสุดในปี 2567 - 2572 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นสุดตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

25 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

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

26 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลในระหว่างปี 2567 และ 2566 มีดังนี้

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

27 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตักจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

		งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
30 กันยายน 2567					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนอื่น	168	-	-	168	168
สินทรัพย์อนุพันธ์	4	-	4	-	4
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	614	-	-	342	342
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	33,660	-	33,405	-	33,405
เงินมัดจำจากลูกค้า	801	-	-	739	739
30 กันยายน 2566					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนอื่น	182	-	-	182	182
สินทรัพย์อนุพันธ์	48	-	48	-	48

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
มูลค่า		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
ตามบัญชี			(ล้านบาท)		
30 กันยายน 2567					
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	32,160	-	31,911	-	31,911
เงินมัดจำจากลูกค้า	95	-	-	90	90

30 กันยายน 2566**หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย**

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

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

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

ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ความสัมพันธ์ระหว่าง	
		ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนอื่น - ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	- อัตราดอกเบี้ยของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ - อัตราคิดลด	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรมมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก - อัตราดอกเบี้ยของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการสูงขึ้น (ต่ำลง) หรือ - อัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เพียงหนึ่งอย่างซึ่งอาจเป็นไปได้จะมีเหตุผล ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยถือว่าข้อมูลอื่นๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นดังต่อไปนี้

ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1
(ล้านบาท)				
30 กันยายน 2567				
อัตราดอกเบี้ยของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ	13	(16)	-	-
อัตราคิดลด	(10)	8	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเสี่ยงของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัทหากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกค้าที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ข.1.1) ลูกหนี้การค้า

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัท จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนวงเงินยอดขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี

กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวัน สิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

พิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

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

(ข.1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

(ข.1.3) การค้าประกัน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายให้การค้าประกันทางการเงินแก่หนี้สินของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทออกหนังสือการค้าประกันวงเงินสินเชื่อกับธนาคารสำหรับบริษัทย่อยหลายแห่ง และการร่วมค้า (ดูหมายเหตุ ข้อ 4)

(ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	งบการเงินรวม				
	มูลค่า ตามบัญชี	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	3,892	3,996	-	-	3,996
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	9,917	3,231	6,294	1,125	10,650
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	600	-	-	1,047	1,047
หุ้นกู้	32,394	6,895	24,650	1,030	32,575
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,547	326	849	6,642	7,817
รวม	50,350	14,448	31,793	9,844	56,085

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

กระแสเงินสดออกซึ่งเปิดเผยไว้ในตารางด้านบนเป็นกระแสเงินสดตามสัญญาที่ไม่มีการคิดลดซึ่งเกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงินที่เป็นอณูปันท์ที่ถือไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง ซึ่งโดยปกติจะไม่มีการปิดสัญญาดังกล่าวก่อนการครบกำหนดของสัญญา การเปิดเผยแสดงให้เห็นจำนวนเงินของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับอณูปันท์ที่ชำระด้วยเงินสดสุทธิและจำนวนเงินของกระแสเงินสดเข้าและออกขั้นต้นของอณูปันท์ ซึ่งชำระเป็นเงินสดด้วยจำนวนขั้นต้นพร้อมกัน

(ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากธุรกิจปกติซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดและอัตราแลกเปลี่ยนและจากภาระผูกพันตามสัญญาที่ไม่สามารถปฏิบัติได้ของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหรือออกอณูปันท์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ข.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 13) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

(ข.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน โดยส่วนใหญ่จากการไม่สามารถจับคู่กันได้ระหว่างอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศกับสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีข้อตกลงกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเรื่องการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นด้วยอัตราแลกเปลี่ยนที่ตกลงกัน มีมูลค่าของข้อตกลงเป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาเป็นจำนวนเงินรวม 13.53 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยคู่สัญญาตกลงจะจ่ายชำระเงินต้นระหว่างกันตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในข้อตกลงดังกล่าว

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราแลกเปลี่ยน	กำไรหรือขาดทุน	ส่วนของผู้ถือหุ้นจากภาษี		
	(ร้อยละ)	การแข็งค่า	การอ่อนค่า	การแข็งค่า	การอ่อนค่า
			(ล้านบาท)		
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	10.21	49	(49)	21	(21)

(ข.4) การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

กลุ่มบริษัทมีการนำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติสำหรับสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) ซึ่งเข้าเงื่อนไขการเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดและกำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงที่ 1:1 และกำหนดให้ระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวสอดคล้องกับรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทพิจารณาการมีอยู่ของความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงและรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้สกุลเงิน จำนวนเงินและระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทประเมินว่าอนุพันธ์ที่กำหนดในแต่ละความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงจะมีประสิทธิภาพในการหักกลบลการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้วิธีการจับคู่เงื่อนไขสำคัญ (critical terms match)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ในความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง ความไม่มีประสิทธิภาพส่วนใหญ่อาจเกิดจาก ผลกระทบจากความ
เสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญาและของกลุ่มบริษัทที่มีต่อมูลค่ายุติธรรมของสัญญาดังกล่าวซึ่งไม่สะท้อนในการ
เปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่ป้องกันความเสี่ยง ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตรา
แลกเปลี่ยน

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

28 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้
และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการ
ลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่
รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

29 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน

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

(ข) สัญญาบริหารโครงการ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหาร โครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์ มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2567 บริษัทคู่สัญญาดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหาร โครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยหลายแห่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหาร โครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์หลายแห่ง มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 และ 31 กรกฎาคม 2565 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 3 ปี บริษัท คู่สัญญาดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหาร โครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(ค) สัญญาบริการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อรับบริการที่ปรึกษาในการบริหารโครงการ เพื่อประกอบกรสร้างคลังสินค้าตามมาตรฐานให้เช่า บริษัทย่อยตกลงที่จะจ่ายค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีมูลค่ารวม 40 ล้านบาท

30 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

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

เอกสารแนบที่แสดงบนเว็บไซต์

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง
ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
และหัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายที่

เอกสารแนบ 4

สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติกำกับการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ



ท่านสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทฯ
เพิ่มเติมได้จากรายละเอียดในเอกสารแนบ
ที่แสดงไว้บนเว็บไซต์
www.frasersproperty.co.th

* ในกรณีที่รายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้อ้างอิงข้อมูล
ที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ถือว่าข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ดังกล่าว
เป็นส่วนหนึ่งของแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ โดยคณะกรรมการบริษัท
รับผิดชอบต่อความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลที่อ้างอิงนั้น เช่นเดียวกับการนำ
ข้อมูลมาแสดงให้ปรากฏในแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้





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